

Daftar Isi

Halaman judul	i
Halaman pengesahan.....	ii
pernyataan keaslian karya tulis	iii
Kata pengantar.....	iv
Daftar isi	vi
Daftar Tabel.....	viii
Daftar Gambar	ix
daftar lampiran	x
Daftar istilah	xi
intisari	xii
abstrak.....	xiii
 1. PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	11
1.4 Tujuan Penelitian.....	11
1.5 Motivasi Penelitian.....	12
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
1.7 Kontribusi Penelitian.....	13
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	14
1.9 Sistematika Penelitian.....	14
 2. LANDASAN TEORI.....	 16
2.1 Penilaian Properti	16
2.2 Hotel.....	18
2.2.1 Definisi Hotel.....	18
2.2.2 Klasifikasi Hotel.....	19
2.2.2.1 Ukuran.....	20
2.2.2.2 Kelas.....	20
2.2.2.3 <i>Plan</i>	21
2.2.2.4 Fasilitas.....	22
2.2.3 Jenis Pengoperasian Hotel	25
2.2.4 Keunikan Hotel sebagai Sebuah Properti.....	26
2.3 Penilaian Hotel.....	28
2.3.1. Dasar Nilai	28
2.3.2 Analisis Pasar	33
2.3.3 Penggunaan Tertinggi & Terbaik (HBU).....	34
2.3.4 Pendekatan Dalam Penilaian.....	38
2.3.4.1 Pendekatan Pasar.....	38
2.3.4.2 Pendekatan Pendapatan.....	41
2.3.4.3 Pendekatan Biaya.....	43
2.3.5 Rekonsiliasi Nilai.....	47

3. METODE PENELITIAN.....	48
3.1 Sumber Data	49
3.2 Metode Pengumpulan Data	50
3.3 Metode Analisis Data.....	50
3.3.1 Pendekatan Pendapatan.....	52
3.3.2 Pendekatan Biaya.....	59
4. ANALISIS.....	62
4.1 Identifikasi Properti.....	63
4.2 Perencanaan Tata Kota.....	64
4.3 Deskripsi Bangunan dan Pengembangannya.....	65
4.4 Tinjauan Pasar Hotel.....	65
4.4.1 Analisis Makro.....	65
4.4.2 Analisis Mikro.....	67
4.4.2.1 Analisis Kebutuhan Kamar	67
4.4.2.2 Analisis Pasokan Hotel & Kamar	70
4.4.2.3 Analisis <i>Supply and Demand</i>	72
4.4.2.4 Tingkat Hunian Hotel Berbintang di Surakarta.....	72
4.4.2.5 Proyeksi Pasar	74
4.4.2.6 Analisis Kompetitor.....	74
4.4.2.7 Pangsa Pasar Kompetitor.....	76
4.5 Analisis Penggunaan Tertinggi & Terbaik (HBU).....	77
4.6 Proses Penilaian.....	78
4.6.1 Pendekatan Pendapatan.....	79
4.6.1.1. Asumsi Proyeksi Pendapatan	79
4.6.1.2. Asumsi Proyeksi Biaya & Pengeluaran.....	80
4.6.1.3. <i>Discount Rate & Capitalization Rate</i>	83
4.6.1.4. Indikasi Nilai.....	84
4.6.2 Pendekatan Biaya.....	84
4.6.2.1. Penilaian Tanah.....	84
4.6.2.2. Penilaian Bangunan, Sarana Pelengkap, Mesin & FFE.....	86
4.6.2.2. Penilaian Bangunan, Sarana Pelengkap, Mesin & FFE.....	90
4.6.3 Rekonsiliasi Nilai.....	91
5. KESIMPULAN DAN SARAN.....	93
5.1 Kesimpulan Penilaian.....	93
5.2 Implikasi.....	93
5.3 Keterbatasan.....	94
5.4 Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA.....	95
LAMPIRAN.....	98