

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Pengesahan.....	ii
Pernyataan.....	iii
Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xii
Intisari	xiii
<i>Abstract</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Pertanyaan Penelitian	10
1.4 Tujuan Penelitian	10
1.5 Manfaat Penelitian	11
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	11
1.7 Sistematika Penelitian	12
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1. Landasan Teori.....	13
2.1.1 Hotel.....	13
2.1.2 Konsep Penilaian.....	17
2.1.2.1 Definisi Nilai.....	17
2.1.2.2 Nilai Pasar.....	21
2.1.2.3 Teori Penilaian	26
2.1.2.4 <i>Highest and Best Use</i>	37
2.1.2.5 Pendekatan Penilaian	39
2.2. Kajian Penelitian Terdahulu.....	50
BAB III METODE PENELITIAN	52
3.1 Desain Penelitian.....	52
3.2 Jenis Data	53

3.3 Metode Pengumpulan Data	54
3.4 Metode Analisis Data	55
BAB IV ANALISIS	58
4.1 Overview Objek Penelitian	58
4.1.1 Identifikasi Lokasi dan Pencapaian Lokasi Objek	58
4.1.2 Bentuk dan Kondisi Tapak	59
4.1.3 Kondisi Lingkungan	59
4.1.4 Peraturan Pemerintah	60
4.2 Data Properti	61
4.2.1 Data Umum	61
4.2.2 Data Tanah	61
4.2.3 Deskripsi Bangunan Hotel	62
4.2.4 Data <i>inventory, fixture and furniture</i>	63
4.2.5 Data Akomodasi Kamar Hotel	63
4.2.6 Sarana Pelengkap	64
4.2.7 Uraian Fasilitas dan Utilitas	64
4.3 Uraian Kinerja Operasional	65
4.4 Analisis Kondisi Makro Ekonomi 2019	66
4.4.1 Produk Domestik Bruto (PDB)	67
4.4.2 Investasi	72
4.4.3 Nilai Tukar	75
4.4.4 Tingkat Inflasi dan Suku Bunga BI	76
4.4.5 Pertumbuhan Kredit	77
4.5 Gambaran Makro Ekonomi Jakarta Pusat	77
4.5.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	77
4.5.2 Pertumbuhan Ekonomi	80
4.5.3 Penduduk	80
4.5.4 Transportasi dan Komunikasi	81
4.5.5 Hotel dan Pariwisata	82
4.6 <i>Market Overview Jakarta Hotel Q2-2019</i>	83
4.6.1 Persediaan (<i>Supply</i>)	84
4.6.2 Performa Hotel Berdasarkan Tingkat Hunian	85
4.7 Analisis Hotel Pesaing	87
4.7.1 Pemilihan Hotel Pesaing	87
4.7.2 Data Hotel Pesaing	88
4.7.2.1 Ibis Jakarta Kemayoran	88
4.7.2.2 Orchardz Hotel Industri	89
4.7.2.3 Holiday Inn Express	90
4.7.2.4 Hotel Best Western Plus Kemayoran	91
4.7.2.5 Golden Boutique Hotel Angkasa	93
4.8 Analisis Performa Hotel DFP	94
4.8.1 Proyeksi Tingkat Hunian	94
4.8.2 Posisi Pasar Hotel (<i>Hotel Market Positioning</i>)	97
4.8.3 Analisis Performa Hotel	100
4.9 Analisis HBU	104

4.9.1 Penggunaan Secara Fisik	104
4.9.2 Penggunaan Secara Hukum.....	104
4.9.3 Penggunaan Secara Finansial.....	106
4.9.4 Penggunaan Berdasarkan Nilai Tertinggi	106
4.10 Analisis Metode Pendekatan Penilaian.....	106
4.10.1 Pendekatan Pendapatan.....	108
4.10.1.1 Asumsi Sumber Pendapatan.....	108
4.10.1.2 Asumsi Sumber Pengeluaran	110
4.10.1.3 Tingkat Diskonto dan <i>Discount Factor</i>	111
4.10.1.4 <i>Discounted Cash Flow</i>	114
4.10.2 Pendekatan Biaya.....	124
4.10.2.1 Penilaian Tanah.....	125
4.10.2.2 Penilaian Bangunan dan Sarana Pelengkap	131
4.10.2.3 Penilaian Mesin dan Peralatan	132
4.10.2.4 Kesimpulan Nilai Pendekatan Biaya.....	135
4.11 Rekonsiliasi Nilai	136
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	138
5.1 Simpulan	138
5.2 Implikasi.....	138
5.3 Keterbatasan.....	139
5.4 Saran	139
Daftar Pustaka.....	140
Lampiran.....	143

Daftar Tabel

Tabel 1.1 Jumlah Akomodasi Hotel Jakarta Pusat 2009-2016	3
Tabel 2.1 Lingkup Penugasan Penilaian	33
Tabel 2.2 Tujuan Penilaian dan Dasar Nilai	34
Tabel 2.3 Contoh Indeks Properti 2006-2010	47
Tabel 3.1 Variabel Perhitungan NOI	56
Tabel 4.1 Deskripsi Bangunan Hotel	62
Tabel 4.2 Tipe Akomodasi Kamar	64
Tabel 4.3 Laporan <i>Profit and loss</i> Hotel DFP.....	66
Tabel 4.4 Perumahan PDB Sisi Pengeluaran	71
Tabel 4.5 Perkembangan Pembentukan Modal Tetap Bruto	74
Tabel 4.6 Realisasi PMA dan PMDN	74
Tabel 4.7 Tingkat Inflasi Domestik Triwulan II 2019	76
Tabel 4.8 Komponen Pengeluaran PDRB Jakarta Pusat 2014-2018	78
Tabel 4.9 Komponen Pengeluaran Pokok Rumah Tangga 2014-2018	80
Tabel 4.10 <i>Supply</i> Hotel Kota Jakarta 2019-2022	87
Tabel 4.11 Jenis Kamar dan ARR Orchard Hotel Industri	90
Tabel 4.12 Jenis Kamar dan ARR Holiday Inn Express	91
Tabel 4.13 Jenis Kamar dan ARR Best Western Plus Kemayoran.....	92
Tabel 4.14 Jenis Kamar dan ARR Hotel Boutique Angkasa	93
Tabel 4.15 <i>Occupancy Rate by Market Share Analysis</i>	96
Tabel 4.16 Analisis Variabel Hotel.....	97
Tabel 4.17 <i>Scoring</i> Performa Hotel	98

Tabel 4.18 Uji Korelasi dan Pembobotan <i>Scoring</i>	98
Tabel 4.19 Data Historis <i>Department Revenue</i>	100
Tabel 4.20 Data Historis <i>Department Cost and Expense</i>	101
Tabel 4.21 Data Historis <i>Undistributed Expense</i>	102
Tabel 4.22 Analisis Regulasi Pemda Terhadap kondisi <i>Existing</i>	105
Tabel 4.23 Sumber Pendapatan Hotel DFP.....	108
Tabel 4.24 Proyeksi Tingkat Hunian dan Tarif Rata-rata Sewa Kamar	108
Tabel 4.25 Sumber Pengeluaran dari <i>Department cost and Expense</i>	109
Tabel 4.26 Sumber Pengeluaran dari <i>Undistributed Expense</i>	109
Tabel 4.27 Sumber Pengeluaran dari <i>Fixed Charge</i>	110
Tabel 4.28 Asumsi Perhitungan Tingkat Diskonto.....	112
Tabel 4.29 Perhitungan <i>Discount Factor</i> Tahun Proyeksi.....	113
Tabel 4.30 Total Pendapatan Hotel.....	115
Tabel 4.31 Total <i>Departemen Expense</i>	117
Tabel 4.32 Total <i>Undistributed Expense</i>	117
Tabel 4.33 <i>Gross Operating Profit</i>	118
Tabel 4.34 <i>Fixed Expense</i>	119
Tabel 4.35 <i>Nett Operationg Income</i>	121
Tabel 4.36 Perhitungan <i>Present Value Nett Operating Income</i>	122
Tabel 4.37 Hasil Akhir <i>Discounted Cash Flow</i>	124
Tabel 4.38 Detail Harga Transaksi Data Pembanding	126
Tabel 4.39 Penyesuaian dan Pembobotan	127
Tabel 4.40 Spesifikasi Bangunan.....	131

Tabel 4.41 Analisis Penilaian Mesin dan Preralatan.....	133
Tabel 4.42 Kesimpulan Nilai Pendekatan Biaya.....	136

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Tingkat Hunian Hotel di Jakarta Pusat 2013-2017	3
Gambar 2.1 Jenis Properti	36
Gambar 2.2 Dasar Pemikiran Pendekatan Pasar	42
Gambar 3.1 Kerangka Metode Penelitian	53
Gambar 4.1 Pencapaian Lokasi	58
Gambar 4.2 Bentuk dan Kondisi Tapak	59
Gambar 4.3 Bangunan Penanda Sekitar Lokasi Objek	60
Gambar 4.4 Grafik Pertumbuhan Ekonomi Beberapa Negara	67
Gambar 4.5 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia	67
Gambar 4.6 PDB Atas Harga Berlaku dan Konstan 2010	68
Gambar 4.7 Grafik Rata-Rata Distribusi PDB 2015-2018	69
Gambar 4.8 Laju Pertumbuhan PDB Triwulan 2015-2018	70
Gambar 4.9 Perkembangan Konsumsi RT dan Investasi PDB	71
Gambar 4.10 Indeks Tendensi Bisnis 2018-2019	72
Gambar 4.11 Perkembangan Nilai Tukar Rupiah to USD	75
Gambar 4.12 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin	81
Gambar 4.13 Jumlah Hotel Bintang dan Non Bintang	83
Gambar 4.14 Proyeksi Jumlah <i>Supply</i> Hotel Jakarta	85
Gambar 4.15 Proyeksi <i>Supply</i> Kamar Hotel Jakarta	85
Gambar 4.16 Rata-rata Tingkat Hunian Bulanan	86
Gambar 4.17 Peta Pembanding Hotel Pesaing	88
Gambar 4.18 Tampak Hotel Ibis Jakarta Kemayoran	89

Gambar 4.19 Tampak Hotel Orchardz Industri.....	90
Gambar 4.20 Tampak Hotel Holiday Inn Express	91
Gambar 4.21 Hotel Best Western Plus Kemayoran	92
Gambar 4.22 Tampak Hotel Best Western Plus Kemayoran.....	93
Gambar 4.23 <i>Fair Share</i> Hotel.....	94
Gambar 4.24 <i>Actual Market Share</i> Hotel.....	95
Gambar 4.25 Posisi Pasar Hotel.....	100
Gambar 4.26 Peta Pembanding Tanah	126