

## Daftar Isi

|   |           |
|---|-----------|
| Halaman Judul.....  | i         |
| Halaman Pengesahan .....                                    | ii        |
| Pernyataan Keaslian Tesis.....                              | iii       |
| Kata Pengantar .....  | iv        |
| Daftar Isi.....   | vi        |
| Daftar Tabel .....  | viii      |
| Daftar Gambar.....  | x         |
| Daftar Lampiran .....                                       | xi        |
| Intisari .....  | xii       |
| Abstract .....  | xiii      |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                              | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....                                    | 1         |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                                   | 7         |
| 1.3 Pertanyaan Penelitian .....                             | 7         |
| 1.4 Tujuan Penelitian.....                                  | 8         |
| 1.5 Motivasi Penelitian.....                                | 8         |
| 1.6 Manfaat Penelitian.....                                 | 9         |
| 1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....               | 9         |
| 1.8 Sistematika Penelitian .....                            | 11        |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>                          | <b>12</b> |
| 2.1 Aset dan Properti .....                                 | 12        |
| 2.2 Nilai Pasar .....                                       | 14        |
| 2.3 Penilaian .....   | 15        |
| 2.3.1 Definisi penilaian.....                               | 15        |
| 2.3.2 Penilaian properti.....                               | 16        |
| 2.3.3 Ruang lingkup penugasan.....                          | 17        |
| 2.3.4 Pendekatan penilaian .....                            | 18        |
| 2.4 Proses Bisnis.....                                      | 20        |
| 2.5 Normalisasi Laporan Keuangan .....                      | 22        |
| 2.6 Perusahaan Minuman Mengandung Etil Alkohol (MMEA) ..... | 23        |
| 2.7 Penelitian Terdahulu.....                               | 24        |

|   |            |
|---|------------|
| 2.8 Kerangka Pemikiran .....  | 27         |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>                                     | <b>30</b>  |
| 3.1 Desain Penelitian .....   | 30         |
| 3.2 Metode Pengumpulan Data .....   | 31         |
| 3.3 Analisis Makroekonomi Provinsi Bali .....                             | 32         |
| 3.4 Analisis Sektor Industri MMEA.....                                    | 33         |
| 3.5 Analisis Permintaan dan Penawaran .....                               | 34         |
| 3.6 Analisis Proses Bisnis POP .....                                      | 34         |
| 3.7 Normalisasi.....  | 35         |
| 3.8 Penilaian Aset.....   | 36         |
| 3.8.1 Pendekatan pendapatan.....  | 37         |
| 3.8.2 Pendekatan biaya .....  | 39         |
| 3.9 Definisi Operasional.....   | 41         |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                       | <b>42</b>  |
| 4.1 Tinjauan Umum Perusahaan .....  | 42         |
| 4.2 Analisis Makroekonomi Provinsi Bali .....                             | 43         |
| 4.3 Analisis Sektor Industri .....  | 45         |
| 4.4 Analisis Permintaan dan Penawaran .....                               | 50         |
| 4.5 Analisis Proses Bisnis POP .....                                      | 54         |
| 4.5.1 Perolehan bahan baku .....  | 54         |
| 4.5.2 Proses produksi .....   | 55         |
| 4.5.3 Distribusi dan penjualan .....                                      | 59         |
| 4.6 Penilaian Aset POP dengan Pendekatan Pendapatan .....                 | 60         |
| 4.6.1 Normalisasi .....   | 62         |
| 4.6.2 Analisis laporan laba rugi POP .....                                | 69         |
| 4.6.3 Proyeksi penjualan.....   | 71         |
| 4.6.4 Proyeksi biaya dan beban operasional .....                          | 79         |
| 4.6.5 Perhitungan tingkat diskonto ( <i>discount rate</i> ).....          | 85         |
| 4.6.6 Perhitungan nilai properti .....                                    | 93         |
| 4.7 Implikasi Proses Normalisasi Laporan Keuangan pada Nilai Pasar Aset . | 101        |
| 4.8 Penilaian Aset Tetap POP dengan Pendekatan Biaya .....                | 102        |
| 4.8.1 Identifikasi objek penilaian.....                                   | 103        |
| 4.8.2 Penentuan RCN.....  | 104        |
| 4.8.3 Penentuan penyusutan.....   | 106        |
| 4.8.4 Penentuan nilai pasar .....   | 107        |
| 4.9 Kontribusi Peralatan Mesin Produksi POP .....                         | 107        |
| <b>BAB V SIMPULAN .....</b>   | <b>109</b> |
| 5.1 Simpulan.....   | 109        |
| 5.2 Keterbatasan .....  | 110        |
| 5.3 Saran.....  | 111        |
| Daftar Pustaka .....  | 113        |
| Lampiran .....  | 115        |