

Daftar Isi

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Pengesahan.....	ii
Pernyataan.....	iii
Persembahan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran.....	xiii
Intisari.....	xiv
<i>Abstract</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Kontribusi Penelitian.....	8
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	9
1.8 Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Landasan Teori.....	11
2.1.1 Penilaian Aset.....	11
2.1.2 Faktor yang memengaruhi nilai properti.....	12
2.2 Kajian terhadap penelitian terdahulu.....	15
2.3 Nilai Likuidasi (<i>Liquidation Value</i>).....	18
2.4 <i>Land Development Analysis (LDA)</i>	19
2.5 Analisis Kelayakan Properti.....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	21
3.1 Desain Penelitian.....	21
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	21
3.3 Metode Penelitian.....	22
3.3.1 Penghapusbukuan aset.....	23
3.3.1.1 Pendekatan regulasi.....	23

3.3.1.2 Pendekatan biaya.....	24
3.3.2 Analisis pengembangan lahan.....	24
3.3.2.1 Pendekatan pendapatan.....	24
3.3.2.2 Analisis kelayakan investasi.....	25
3.4 Langkah-langkah penelitian.....	25
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	27
4.1 Penilaian Dengan Tujuan Penghapusan Aset	27
4.1.1 Gambaran umum objek penelitian	27
4.1.2 Analisis kawasan dan tapak	29
4.1.3 Kajian kelayakan bangunan.....	31
4.1.4 Kondisi objek penelitian dibandingkan dengan bangunan sekitar	32
4.1.5 Peraturan internal pengelolaan aset.....	35
4.1.6 Nilai aset untuk tujuan penghapusbukuan.....	37
4.1.6.1 Peraturan organik.....	37
4.1.6.2 Pendekatan biaya (nilai wajar).....	39
4.2 Analisis Pengembangan Lahan.....	42
4.2.1 Analisis makroekonomi Jakarta Selatan tahun 2019.....	42
4.2.2 Analisis kondisi eksisting objek penelitian	43
4.2.3 Identifikasi dan pencapaian lokasi objek.....	46
4.2.4 Bentuk dan kondisi tapak	47
4.2.5 Peraturan Pemerintah	47
4.2.6 Data alas hak tanah objek penelitian	49
4.2.7 Alternatif pengembangan	50
4.3 Analisis Kelayakan Pengembangan Properti.....	53
4.3.1 Analisis sektor perkantoran	53
4.3.1.1 Rencana pengembangan kantor	57
4.3.1.2 <i>Discount Rate</i> kantor.....	62
4.3.1.3 Analisis kelayakan properti kantor	63
4.3.2 Analisis sektor apartemen	65
4.3.2.1 Apartemen <i>Middle-Low</i>	70
4.3.2.2 Apartemen <i>Middle Segment</i>	70
4.3.2.3 Apartemen <i>Upper Segment</i>	70
4.3.2.4 Rencana pengembangan apartemen.....	72
4.3.2.5 <i>Discount Rate</i> apartemen	79
4.3.2.6 Analisis kelayakan properti apartemen.....	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	82
5.1 Kesimpulan	82
5.2 Saran	83
Daftar Pustaka	84
Lampiran	86

Daftar Tabel

	Halaman
Tabel 2.1 Penelitian terdahulu	15
Tabel 4.1 Nilai buku objek penelitian	38
Tabel 4.2 Umur masa manfaat objek penelitian.....	38
Tabel 4.3 Hasil penilaian bangunan	41
Tabel 4.4 Rencana pengembangan properti	52
Tabel 4.5 Rencana alokasi pengembangan properti.....	53
Tabel 4.6 Bangunan gedung kantor sekitar objek penelitian	53
Tabel 4.7 Data gedung kantor sekitar objek penelitian.....	55
Tabel 4.8 Proporsi rencana luas bangunan kantor.....	57
Tabel 4.9 Rencana lobby dan retail	57
Tabel 4.10 Data bangunan pembanding.....	59
Tabel 4.11 Penilaian (<i>scoring</i>) bangunan pembanding.....	60
Tabel 4.12 Analisis perhitungan WACC perkantoran.....	63
Tabel 4.13 Ringkasan arus kas properti kantor	64
Tabel 4.14 Analisis kelayakan investasi properti kantor	64
Tabel 4.15 Kategori apartemen	65
Tabel 4.16 Harga unit apartemen sekitar objek penelitian.....	71
Tabel 4.17 Proporsi luas bangunan apartemen.....	72
Tabel 4.18 Rencana tipe apartemen	72
Tabel 4.19 Rencana <i>retail</i> dan <i>lobby</i> apartemen	73
Tabel 4.20 Data pembanding apartemen yang dipakai	74
Tabel 4.21 Analisis posisi harga apartemen 1 <i>bed room</i>	75

Tabel 4.22	<i>Scoring</i> apartemen 1 <i>bed room</i>	75
Tabel 4.23	Analisis posisi harga apartemen 2 bed room.....	76
Tabel 4.24	<i>Scoring</i> apartemen 2 bed room.....	76
Tabel 4.25	Analisis posisi harga apartemen 3 bed room.....	77
Tabel 4.26	<i>Scoring</i> apartemen 3 bed room.....	77
Tabel 4.27	Analisis perhitungan WACC apartemen	80
Tabel 4.28	Ringkasan arus kas properti apartemen.....	81
Tabel 4.29	Analisis kelayakan investasi properti apartemen	81

Daftar Gambar

	Halaman
Gambar 1.1 Lokasi aset milik PLN	6
Gambar 3.1 Bagan alur langkah penelitian.....	26
Gambar 4.1 Lokasi aset	28
Gambar 4.2 Plakat identitas bangunan objek penelitian.....	30
Gambar 4.3 Kondisi lingkungan sekitar aset.....	30
Gambar 4.4 Fisik bangunan objek penelitian	32
Gambar 4.5 Fisik bangunan dibanding bangunan lain	32
Gambar 4.6 Posisi objek penelitian	33
Gambar 4.7 Biaya pajak objek penelitian.....	34
Gambar 4.8 Grafik pertumbuhan ekonomi dan PDRB Jakarta Selatan.....	43
Gambar 4.9 Pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta.....	43
Gambar 4.10 Rencana jalur LRT	44
Gambar 4.11 Peta pergerakan DKI Jakarta.....	44
Gambar 4.12 Kondisi akses di sekitar aset.....	45
Gambar 4.13 Pencapaian lokasi	46
Gambar 4.14 Bentuk dan kondisi tapak	47
Gambar 4.15 Zonasi objek penelitian	49
Gambar 4.16 Denah rencana pengembangan kawasan	52
Gambar 4.17 Posisi pembanding <i>office tower</i>	54
Gambar 4.18 Grafik supply bangunan gedung kantor sekitar objek.....	56
Gambar 4.19 Grafik <i>scoring</i> bangunan pembanding	60
Gambar 4.20 Bagan metode arus kas terdiskonto.....	62

Gambar 4.21 Sebaran lokasi apartemen berdasarkan kategori	66
Gambar 4.22 Grafik <i>supply</i> apartemen berdasar segmen.....	67
Gambar 4.23 Grafik jumlah apartemen baru tahun 2015-2017	68
Gambar 4.24 Grafik harga jual apartemen berdasar segmen	69
Gambar 4.25 Grafik harga jual apartemen <i>Middle</i>	69

Daftar Lampiran

	Halaman
Lampiran 1 Salinan Peraturan Direksi PT PLN (Persero) Nomor 0299.P/DIR/2016	86
Lampiran 2 Data Analisis Kelayakan Gedung Perkantoran	94
Lampiran 3 Data Analisis Kelayakan Pembangunan Apartemen	97