



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
INTISARI .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
<b>BAB I PENGANTAR</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	7
1.3 Rumusan Masalah .....	8
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	9
1.5 Tujuan Penelitian .....	9
1.6 Manfaat Penelitian .....	9
1.7 Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
2.1. Pengertian Harga, Biaya dan Nilai .....	11
2.1.1. Teori Nilai Pasar .....	12
2.1.2. Faktor yang Mempengaruhi Nilai .....	12
2.2 Pengertian Aset, Properti, dan Hotel.....	14
2.3 Teori Penilaian Properti .....	18
2.4 Penilaian untuk Tujuan Penjaminan Hutang.....	21
2.5 Pendekatan Penilaian .....	22
2.5.1 Pendekatan Data Pasar .....	23
2.5.2 Pendekatan Biaya.....	24
2.5.3 Pendekatan Pendapatan.....	25
2.6 Rekonsiliasi Nilai.....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Sumber Data .....	28
3.2. Metoda Pengumpulan Data .....	28
3.3. Batasan dan Definisi Oerasional .....	29
3.4. Metode Analisis Data .....	31
3.4.1. Pendekatan Biaya.....	31
3.4.2. Pendekatan Pendapatan.....	31



3.4.3. Rekonsiliasi.....	33
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1. Analisis Makro Ekonomi .....	35
4.2. Analisis Penyaluran Kredit .....	37
4.3. Analisis Sektor Properti .....	39
4.4. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	42
4.5. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	42
4.5.1. Penggunaan Secara Fisik .....	43
4.5.2. Penggunaan Secara Legal .....	44
4.5.3. Penggunaan Secara Finansial.....	45
4.5.4. Penggunaan yang Menghasilkan Nilai Tertinggi.....	45
4.6. Estimasi Nilai Pasar Hotel X dengan Pendekatan Biaya .....	45
4.6.1. Penilaian Tanah.....	47
4.6.2. Penilaian Bangunan .....	48
4.6.3. Penilaian Sarana Pelengkap Hotel .....	49
4.6.4. Penilaian Peralatan Pendukung Operasional Hotel.....	49
4.7. Estimasi Nilai Pasar Hotel X dengan Pendekatan Pendapatan .....	51
4.7.1. Perhitungan Tingkat Diskonto ( <i>Discount rate</i> ) .....	52
4.7.2. Pendekatan Pendapatan dengan Asumsi Moderat .....	54
4.7.3. Pendekatan Pendapatan dengan Asumsi Optimis .....	54
4.7.4. Pendekatan Pendapatan dengan Asumsi Pesimis .....	54
4.7.5. Rekapitulasi Hasil Pendekatan Pendapatan .....	54
4.8. Rekonsiliasi Nilai.....	55
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1. Simpulan .....	58
5.2. Keterbatasan.....	58
5.3. Saran .....	59



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Perkembangan Jumlah Jasa Akomodasi (Hotel) 2010-2016 .....	1
Tabel 1.2 Jumlah Wisatawan yang Berkunjung ke Kabupaten Kudus .....	2
Tabel 1.3 Jumlah Hotel di Kudus .....	3
Tabel 1.4 Penelitian Terdahulu .....	7
Tabel 2.1 Diagram Proses Penilaian .....	19
Tabel 4.1 Data Objek Perbandingan .....	47
Tabel 4.2 Indikasi Nilai Pasar Bangunan .....	48
Tabel 4.3 Hasil Penilaian Peralatan Pendukung dan Operasional .....	50
Tabel 4.4 Rekapitulasi Indikasi Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya .....	50
Tabel 4.5 Perhitungan <i>Capital Asset Pricing Model</i> .....	53
Tabel 4.6 Perhitungan <i>Weighted Average of Capital</i> .....	53
Tabel 4.7 Rekapitulasi 3 Asumsi Pendekatan Pendapatan .....	55
Tabel 4.8 Rekonsiliasi Nilai .....	56



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.5 Data Lokasi Hotel X.....	5
Gambar 1.6 Klasifikasi Properti.....	15
Gambar 4.1 Pertumbuhan Ekonomi Jawa, Jawa Tengah dan Nasional.....	35



## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Data Pembanding Tanah.....	60
Lampiran 2 Perhitungan Nilai Tanah.....	61
Lampiran 3 Perhitungan Sarana Pelengkap .....	62
Lampiran 4 Resume Perhitungan Pendekatan Biaya .....	63
Lampiran 5 Laporan Keuangan Hotel X.....	64
Lampiran 6 Analisis Discounted Cash Flow - Pesimis.....	65
Lampiran 7 Analisis Discounted Cash Flow - Moderat.....	66
Lampiran 8 Analisis Discounted Cash Flow - Optimis .....	67