

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	9
1.3 Rumusan Masalah	12
1.4 Tujuan Penelitian	13
1.6 Manfaat Penelitian	13
1.7 Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA	14
2.1 Landasan Teori.....	14
2.1.1 Penilaian Aset.....	14
2.1.2 Pendekatan Perbandingan Penjualan.....	17
2.1.3 Pendekatan Perbandingan Penjualan Dengan Analisis	

Regresi dan Pengembangannya	21
2.1.4 Pendekatan Biaya	23
2.1.5 Properti Kapal	28
2.2 Kajian Pustaka.....	34
2.3 Kerangka Penelitian	38
BAB III METODELOGI PENELITIAN	38
3.1 Desain Penelitian	38
3.2 Metode Pengumpulan Data	38
3.3 Metode Analisis Data	39
3.3.1 Pendekatan Perbandingan Penjualan.....	39
3.3.2 Pendekatan Biaya	46
3.3.3 Rekonsiliasi	49
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	50
4.1 Gambaran Umum Industri Pelayaran	50
4.2 Deskripsi Data	53
4.2.1 Gambaran Umum Perusahaan Properti Subjek	53
4.2.2 Deskripsi Data Properti Subjek	55
4.2.3 Deskripsi Data Properti Perbandingan	58
4.3 Perhitungan dan Analisis dengan Pendekatan Perbandingan Penjualan	63
4.3.1 Identifikasi Data Properti Perbandingan	63
4.3.2 Penyesuaian Usia	64
4.3.3 Penyesuaian Fisik.....	65
4.3.4 Penyesuaian Perubahan Pasar.....	66
4.3.5 Penyesuaian Elemen Perbandingan Lainnya	67
4.3.6 Indikasi Nilai Pasar	69
4.4 Perhitungan dan Analisis dengan Pendekatan Biaya	69
4.4.1 Perhitungan Biaya Penggantian Baru	69

4.4.2 Perhitungan Penyusutan	71
4.3.3 Estimasi Nilai Pasar	72
4.4 Rekonsiliasi	73
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	75
5.1 Simpulan	75
5.3 Keterbatasan	76
5.4 Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	83

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Contoh Rangkaian Penyesuaian	45
Tabel 3.2 Contoh <i>Market Data Grid</i>	46
Tabel 4.1 Data Aset Kapal <i>Tug Boat</i> Milik PT.Armada Samudera Persada	54
Tabel 4.2 Data Aset Kapal Tongkang Milik PT.Armada Samudera Persada	54
Tabel 4.3 Data Kapal Tongkang Persada 2799	57
Tabel 4.4 Kelengkapan Surat-Surat Kapal Tongkang Persada 2799	57
Tabel 4.5 Data Kapal Pembanding Berdasarkan Harga,Usia,DWT, dan GRT	63
Tabel 4.6 Harga Kapal Pembanding Setelah Penyesuaian Usia	64
Tabel 4.7 Harga Kapal Pembanding Setelah Penyesuaian Fisik.....	65
Tabel 4.8 Harga Kapal Pembanding Setelah Penyesuaian Kondisi Pasar	66
Tabel 4.9 Harga Kapal Pembanding Setelah Penyesuaian Elemen-elemen Perbandingann lainnya	68
Tabel 4.10 Indikasi Nilai Pasar.....	69
Tabel 4.11 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Penggantian.....	70
Tabel 4.12 Harga Kapal Pembanding Setelah Penyesuaian Fisik	71
Tabel 4.13 Perhitungan Nilai Penyusutan.....	72
Tabel 4.14 Perhitungan Pembobotan Rekonsiliasi	73
Tabel 4.15 Rekonsiliasi Nilai	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Model Pasar Tarif Angkutan	3
Gambar 1.2	Fluktuasi Nilai Kapal Pengangkut Curah Usia 5 Tahun Periode April 2001 s.d Januari 2014	5
Gambar 2.1	Kerangka Penelitian	37
Gambar 4.1	Total Perdagangan Kapal Berdasarkan Kategori Muatan	50
Gambar 4.2	Perkembangan Armada Curah Kering Tahun 1990-2012	51
Gambar 4.3	Produksi Tambang Mineral Indonesia dan Negara Tujuan Ekspornya	52
Gambar 4.4	Posisi Kapal Tongkang Persada 2799 Saat Peninjauan	56
Gambar 4.5	Indeks Rata-Rata Tarif Angkutan Curah Kering Global	66

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Data dan Form Inspeksi Objek Penilaian	83
Lampiran 2	Data Kapal Pembanding 1	89
Lampiran 3	Data Kapal Pembanding 2	92
Lampiran 4	Data Kapal Pembanding 3	95
Lampiran 5	Data Kapal Pembanding 4	98
Lampiran 6	Data Kapal Pembanding 5	101
Lampiran 7	<i>Market Grid</i> dan Rangkaian Penyesuaian	103
Lampiran 8	Asumsi Penyesuaian	104
Lampiran 9	Perhitungan Biaya Penggantian	106
Lampiran 10	Indeks Harga Perdagangan Besar Bahan Bangunan Konstruksi Indonesia 2012-2016	107