

## DAFTAR ISI

### Halaman

HALAMAN JUDUL.....	I
HALAMAN PENGESAHAN.....	II
HALAMAN PERNYATAAN .....	III
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	IV
PRAKATA.....	V
DAFTAR ISI.....	VII
DAFTAR TABEL.....	X
DAFTAR GAMBAR .....	XIII
DAFTAR LAMPIRAN.....	XVIII
INTISARI.....	XIII
<i>ABSTRACT</i> .....	XIV
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	6
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
1.7 Lingkup Penelitian .....	8
1.8 Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Landasan Teori .....	9
2.1.1 Aset.....	9
2.1.2 Konsep Penilaian.....	9
2.1.3 Proses Penilaian.....	11
2.1.4 Pendekatan Pasar ( <i>Market Approach</i> ).....	14
2.1.5 Pendekatan Biaya ( <i>Cost Approach</i> ).....	17
2.1.6 Pendekatan Pendapatan ( <i>Income Approach</i> ).....	21
2.1.7 Rekonsiliasi Nilai .....	26
2.1.8 Optimalisasi Aset.....	27
2.1.9 Analisis <i>Highest and Best Use</i> .....	29
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>38</b>
3.1 Desain Penelian .....	38
3.2 Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data .....	38
3.3 Metode Analisis Data .....	40

<b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b> .....	51
4.1 Gambaran Umum Objek Saygon Waterpark .....	51
4.1.1 Lokasi.....	51
4.1.2 Kepemilikan dan Pengelolaan .....	51
4.1.3 Luas Lahan.....	51
4.1.4 Jumlah Pengujung Saygon Waterpark.....	51
4.1.5 Fasilitas Saygon Waterpark.....	52
4.2 Penilaian Saygon Waterpark dengan Pendekatan Biaya .....	55
4.2.1 <i>Reproduction Cost New</i> (RCN).....	55
4.2.2 Depresiasi .....	58
4.2.3 Estimasi Nilai Bangunan .....	60
4.2.4 Estimasi Nilai Tanah.....	61
4.2.5 Estimasi Nilai Mesin.....	64
4.2.6 Estimasi Nilai Pasar Aset Saygon Waterpark.....	64
4.3 Penilaian Saygon Waterpark dengan Pendekatan Pendapatan.....	65
4.4 Analisis Investasi Terhadap Lahan Kosong .....	87
4.4.1 Analisis Kelayakan Fisik dan Peraturan.....	88
4.4.2 Analisis Pasar (Resto dan Guest House).....	93
4.4.3 Perspektif masyarakat terhadap usulan properti.....	95
4.4.4 Analisis Keuangan (Finansial) .....	97
4.5 Penilaian Kembali Saygon Waterpark .....	102
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN</b> .....	104
5.1 Simpulan.....	104
5.2 Implikasi.....	104
5.3 Batasan .....	105
5.4 Saran.....	105
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	107