

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
PRAKATA .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
INTISARI.....	xi
ABSTRACT .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	6
1.3 Rumusan Masalah .....	7
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian.....	8
1.7 Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>10</b>
2.1 Hotel .....	10
2.2 Aset dan Properti .....	15
2.3 Penilaian .....	17
2.4 Nilai Pasar .....	20
2.5 Pendekatan Pendapatan ( <i>Income Approach</i> ) .....	22
2.6 <i>Discounted Cash Flow</i> .....	23
2.7 <i>Discount Factor</i> dan <i>Discount Rate</i> .....	26
2.8 <i>Terminal Rate</i> .....	28
2.9 Pendekatan Biaya .....	28
<b>BAB III METODA PENELITIAN.....</b>	<b>30</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	30
3.2 Sumber Data .....	30
3.3 Metode Pengumpulan Data .....	30
3.4 Metoda Analisis Data.....	31
3.4.1 Pendekatan Pendapatan .....	31
3.4.2 Pendekatan Biaya .....	33

BAB IV ANALISIS.....	34
4.1 Analisis Kondisi Makro Ekonomi 2015 .....	34
4.2 Analisis Sektor Properti Tahun 2015 .....	37
4.3 Kondisi Umum Industri Perhotelan di Semarang .....	41
4.4 Gambaran Umum Hotel X .....	45
4.5 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	48
4.5.1 Penggunaan secara Fisik .....	48
4.5.2 Penggunaan secara Legal .....	49
4.5.3 Penggunaan secara Finansial .....	49
4.5.4 Penggunaan yang menghasilkan Nilai Tertinggi .....	50
4.6 Pendekatan Pendapatan .....	50
4.6.1 Perhitungan Tingkat Diskonto ( <i>discount rate</i> ).....	52
4.6.2 Pendekatan Pendapatan dengan Asumsi Moderat .....	52
4.6.3 Pendekatan Pendapatan dengan Asumsi Optimis .....	52
4.6.4 Pendekatan Pendapatan dengan Asumsi Pesimis.....	52
4.6.5 Rekapitulasi Hasil Pendekatan Pendapatan .....	53
4.7 Pendekatan Biaya .....	53
4.7.1 Penilaian Tanah.....	54
4.7.2 Penilaian Bangunan .....	55
4.7.3 Penilaian Sarana Pelengkap Hotel .....	55
4.7.4 Penilaian Peralatan Pendukung Operasional Hotel .....	56
4.8 Rekonsiliasi Nilai .....	57
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	59
5.1 Simpulan .....	59
5.2 Implikasi .....	59
5.3 Keterbatasan .....	60
5.4 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN .....	64