

DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR ISTILAH.....	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Maksud dan Tujuan Penulisan	6
1.4 Manfaat Penilaian.....	6
1.5 Kerangka Penulisan.....	8
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN	10
2.1 Kondisi Umum.....	10
2.2 Landasan Teori.....	14
2.2.1 Deskripsi Tanah atau Tapak.....	14
2.2.2 Nilai.....	15
2.2.3 Nilai Sewa (<i>Rental Value</i>).....	17
2.2.4 Hak Sewa Untuk Bangunan	17
2.2.5 Pendekatan Penilaian	17
2.2.6 Proses Penilaian	20
2.2.7 Analisis Highest and Best Use (HBU)	22
2.2.8 Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar	23
2.2.9 Prosedur Penerapan Pendekatan Pendapatan	24
2.2.10 Gross Income Multiplier (<i>GIM</i>).....	25
2.3 Penilaian Sebelumnya	26
2.4 Metodologi	28
2.4.1 Jenis Data	28

2.4.2	Teknik Pengumpulan Data.....	30
2.4.3	Alat Analisis.....	31
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		33
3.1	Deskripsi Data.....	33
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian	33
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian.....	34
3.1.3	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU)	36
3.2	Kondisi Pembatas.....	37
3.3	Pembahasan.....	38
3.3.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	38
3.3.2	Perhitungan GIM.....	42
3.3.3	Perhitungan Nilai Sewa Properti	43
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		44
4.1	Kesimpulan	44
4.2	Saran.....	44
DAFTAR PUSTAKA		45
LAMPIRAN		46

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Gambar Kerangka Penulisan Tugas Akhir.....	8
Gambar 2.1	Peta Wilayah Kota Magelang	11
Gambar 3.1	Peta Menuju Aset	33
Gambar 3.2	Denah Batas Objek Penilaian.....	34
Gambar 3.3	Peta Properti Objek dan Properti Pembanding.....	40
Gambar 3.4	Peta Objek Properti dan Pembanding Sewa.....	41

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Produk Domestik Regional Bruto atas dasar Harga Konstan 2010 menurut Lapangan Usaha di Kota Magelang Tahun 2012 - 2016 (Miliar Rupiah)	3
Tabel 2.1	Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk menurut Kecamatan di Kota Magelang Tahun 2010, 2015, dan 2016.....	12
Tabel 2.2	Perkembangan dan Pertumbuhan PDRB Per Kapita Kota Magelang, 2012 – 2016.....	13
Tabel 2.3	Proses Penilaian	21
Tabel 3.1	Spesifikasi Bangunan.....	35
Tabel 3.2	Analisis HBU	36
Tabel 3.3	Analisis Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	42
Tabel 3.4	Tabel Perhitungan GIM	43
Tabel 3.5	Perhitungan Tarif Sewa.....	43

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Foto Objek Penilaian.....	47
Lampiran 2	: <i>Layout</i> Tanah Dan Bangunan.....	48
Lampiran 3	: Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian	49
Lampiran 4	: Analisis Perhitungan Ruko Objek Dengan Pendekatan Pasar	50
Lampiran 5	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 1 Dengan Pendekatan Biaya .	51
Lampiran 6	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 2 Dengan Pendekatan Biaya .	52
Lampiran 7	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 3 Dengan Pendekatan Biaya .	53
Lampiran 8	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 4 Dengan Pendekatan Biaya .	54
Lampiran 9	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 5 Dengan Pendekatan Biaya .	55
Lampiran 10	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 6 Dengan Pendekatan Biaya .	56
Lampiran 11	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 7 Dengan Pendekatan Biaya .	57
Lampiran 12	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 8 Dengan Pendekatan Biaya .	58
Lampiran 13	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 9 Dengan Pendekatan Biaya .	59
Lampiran 14	: Analisis Perhitungan Ruko Data Sewa 10 Dengan Pendekatan Biaya	60
Lampiran 15	: Analisis Perhitungan Ruko Data Jual 1 Dengan Pendekatan Biaya ..	62
Lampiran 16	: Analisis Perhitungan Ruko Data Jual 2 Dengan Pendekatan Biaya ...	63
Lampiran 17	: Analisis Perhitungan Ruko Data Jual 3 Dengan Pendekatan Biaya ...	64
Lampiran 18	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 1 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	65
Lampiran 19	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 2 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	66
Lampiran 20	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 3 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	67
Lampiran 21	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 4 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	68
Lampiran 22	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 5 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	69
Lampiran 23	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 6 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	70
Lampiran 24	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 7 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	71
Lampiran 25	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 8 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	72

Lampiran 26	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 9 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	73
Lampiran 27	: Analisis Perhitungan Nilai Pasar Tanah Data Ruko Sewa 10 Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	74
Lampiran 28	: Perhitungan GIM	75
Lampiran 29	: Perhitungan GIM	75
Lampiran 30	: Kesimpulan Nilai Sewa.....	77
Lampiran 31	: Data Sewa Pasar Properti.....	78

DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistik
HBU	: <i>High and Best Use</i>
Permendagri	: Peraturan Menteri dalam Negeri
SHM	: Sertifikat Hak Milik
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
PDRB	: Produk Domestik Regional Bruto