

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR ISTILAH	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Kerangka Penelitian.....	7
BAB II GAMBARAN UMUM.....	8
2.1. Kondisi Umum Kota Jakarta Selatan	8
2.2 Tinjauan Pustaka.....	11
2.2.1. Pengertian Kantor.....	11
2.2.2 Konsep Biaya, Harga, dan Nilai.....	11
2.2.3. Nilai Pasar	12
2.2.4. Nilai Sewa Pasar	13
2.2.5. Konsep Tanah.....	13
2.2.6. Jenis Hak Atas Tanah.....	14
2.2.7. Rumah Susun	17
2.2.8. Tanah Bersama.....	17

2.2.9 Penilaian Terdahulu	19
2.3. Landasan Teori	21
2.3.1. Penilaian.....	21
2.3.2. Proses Penilaian	22
2.3.3. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	24
2.3.4. Pendekatan Penilaian	25
2.3.5. Penilaian Untuk Tujuan Sewa	36
2.3.6. Dasar Nilai	36
2.3.7. Pendekatan Pasar.....	37
2.3.8. Pendekatan Pendapatan	39
2.4. Metodologi.....	41
2.4.1. Proses Penilaian	41
2.4.2. Jenis Data	43
2.4.3. Teknik Pengumpulan Data	45
2.4.4. Alat Analisis.....	47
2.4.5. Rekonsiliasi Nilai	49
2.4.6. Asumsi	49
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	51
3.1. Analisis	51
3.1.1. Deskripsi Objek Penelitian.....	51
3.1.2. Uraian Tapak.....	55
3.1.3. Uraian Bangunan.....	55
3.1.4. Data Pembanding Unit Kantor	55
3.1.5. Data Pembanding Sewa Unit Kantor	57
3.2. Pembahasan	58
3.2.1. Analisis Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	58
3.2.2. Analisis Penilaian Menggunakan Pendekatan Pendapatan	69
3.3. Rekonsiliasi Nilai.....	71

3.4. Asumsi	73
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	75
4.1. Kesimpulan.....	75
4.2. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah dan Persebaran Penduduk Provinsi DKI Jakarta.....	2
Tabel 1.2	Luas Wilayah menurut Kecamatan di Jakarta Selatan.....	2
Tabel 1.3	Pertumbuhan Ekonomi Jakarta Selatan.....	3
Tabel 1.4	Distribusi Persentase PDRB Seri 2010 menurut Lapangan Usaha.....	4
Tabel 2.1	Jumlah Perusahaan Baru Tahun 2014.....	9
Tabel 2.2	Jumlah Perusahaan Tahun 2015.....	10
Tabel 3.1	Spesifikasi Data Pembanding.....	56
Tabel 3.2	Spesifikasi Data Pembanding.....	58
Tabel 3.3	Ringkasan Penilaian menggunakan Pendekatan Pasar.....	61
Tabel 3.4	Ringkasan Penilaian menggunakan Pendekatan Pasar.....	66
Tabel. 3.5	Hasil Perhitungan menggunakan Metode <i>Gross Income Multiplier</i>	70
Tabel 3.6	Ringkasan Perhitungan Nilai Pasar Properti.....	71
Tabel 3.7	Ringkasan Rekonsiliasi Nilai Sewa Objek Penelitian.....	72
Tabel 3.8	Ringkasan Penilaian.....	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Penulisan Tugas Akhir.....	7
Gambar 2.1 Peta Administrasi Kota Jakarta Selatan.....	9
Gambar 2.2 Bagan Proses Penilaian.....	24
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian.....	52
Gambar 3.2 Tampak Depan Aset.....	53
Gambar 3.3 Tampak Depan Gedung.....	54
Gambar 3.4 Peta Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	60
Gambar 3.5 Peta Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	66

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Foto Objek Penilaian	79
Lampiran 2. Perhitungan Nilai Sewa menggunakan Pendekatan Pasar.....	80
Lampiran 3. Perhitungan Nilai Properti Objek Penilaian	81
Lampiran 4. Perhitungan Nilai Pasar Properti Pembanding GIM 1	82
Lampiran 5. Perhitungan Nilai Pasar Properti Pembanding GIM 2	83
Lampiran 6. Perhitungan Nilai Pasar Properti Pembanding GIM 3	84
Lampiran 7. Analisis Perhitungan GIM	85
Lampiran 8. Rekonsiliasi Nilai	86
Lampiran 9. Peraturan Tata Ruang	87
Lampiran 10. Form Inspeksi Objek Penilaian	88

DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistik
GIM	: <i>Gross Income Multiplier</i>
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KB	: Ketinggian Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KDH	: Koefisien Dasar Hijau
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
SHMASRS	: Surat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun