

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR BAGAN	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.....	5
1.3 Tujuan Penilaian	5
1.4 Manfaat Penilaian	5
1.5 Kerangka Penilaian.....	6
BAB II GAMBARAN UMUM.....	7
2.1 Kondisi Umum.....	7
2.2 Landasan Teori	9
2.2.1 Penilaian	9
2.2.2 Nilai	9
2.2.3 Aset dan Properti	11
2.2.4 Tanah	12
2.2.5 Ruko	16
2.2.6 Teknik Penilaian Tanah.....	16
2.2.7 Proses Penilaian.....	19
2.2.8 Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	21
2.2.9 Pendekatan Penilaian.....	21
2.3 Penilaian Sebelumnya.....	27

2.4 Metodologi.....	28
2.4.1 Data	28
2.4.2 Teknik Pengumpulan Data	33
2.4.3 Alat Analisis	34
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	36
3.1 Deskripsi Data.....	36
3.1.1 Lokasi Objek Penilaian	36
3.1.2 Identifikasi Fisik Objek Penilaian	36
3.1.3 Analisis Permasalahan.....	38
3.1.4 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	38
3.2 Pembahasan	41
3.2.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	41
3.2.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	46
3.2.3 Rekonsiliasi Nilai	53
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	55
4.1 Kesimpulan	55
4.2 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	57

DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 2.1 Peta Kabupaten Magelang.....	7
Gambar 3.1 Kondisi Objek Penilaian.....	36
Gambar 3.2 Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding	42

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1.1 Persentase Distribusi Usaha di Indonesia	2
Tabel 2.1 Jumlah Penduduk Berdasarkan Gender Menurut Kecamatan di Kabupaten Magelang Tahun 2015.....	8
Tabel 2.2 Bagan Proses Penilaian Properti	20
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian	37
Tabel 3.2 Analisis HBU Secara Hukum	39
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Pasar Properti Dengan Metode Perbandingan Penjualan	43
Tabel 3.4 Penghitungan Biaya Penggantian Baru.....	47
Tabel 3.5 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	49
Tabel 3.6 Penghitungan Tanah Dengan Pendekatan Biaya	50
Tabel 3.7 Ringkasan Penilaian Ruko Dengan Pendekatan Biaya	53
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai	54

DAFTAR BAGAN

	Hal
Bagan 2.1 Konsep Nilai Pasar.....	34

DAFTAR LAMPIRAN

	Hal
Lampiran 1 Analisis HBU Secara Hukum	57
Lampiran 2 Kondisi Objek Penilaian	57
Lampiran 3 Analisis Menggunakan Pendekatan Pasar	58
Lampiran 4 Analisis Menggunakan Pendekatan Biaya	59
Lampiran 5 Perhitungan Depresiasi Bangunan Objek Penilaian	62
Lampiran 6 Nilai Pasar Ruko Dengan Pendekatan Biaya.....	62
Lampiran 7 Rekonsiliasi Nilai	62
Lampiran 8 Lokasi Objek Penilaian.....	62
Lampiran 9 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian.....	63
Lampiran 10 Referensi Umur Ekonomis Bangunan MAPPI.....	63
Lampiran 11 Referensi BTB MAPPI.....	64
Lampiran 12 Referensi Perda Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang RTRW Kota Magelang Tahun 2011-2031.....	64

DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistik
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
HGB	: Hak Guna Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilai Indonesia