

## DAFTAR ISI

	Halaman
TUGAS AKHIR.....	i
TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH .....	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian.....	6
1.4 Manfaat Penilaian.....	6
1.5 Kerangka Penulisan.....	6
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN .....	9
2.1 Kondisi Umum .....	9
2.2 Penilaian Sebelumnya .....	16
2.3 Landasan Teori.....	17
2.3.1 Deskripsi Tanah atau Tapak .....	17
2.3.2 Pengertian Ruko .....	18
2.3.3 Nilai.....	19
2.3.4 Nilai Sewa (Rental Value).....	19
2.3.5 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	20
2.3.6 Pendekatan Penilaian.....	22

2.3.7 Proses Penilaian.....	27
2.3.8 Analisis Highest and Best Use (HBU) .....	28
2.3.9 Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar .....	29
2.3.10 Prosedur Penerapan Pendekatan Pendapatan .....	30
2.3.11 <i>Gross Income Multiplier</i> .....	31
2.4 Metodologi .....	32
2.4.1 Jenis Data .....	32
2.4.2 Teknik Pengumpulan Data .....	34
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	37
3.1 Deskripsi Data.....	37
3.1.1 Lokasi Objek Penilaian .....	37
3.1.2 Identifikasi Fisik Objek Penilaian .....	38
3.1.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	39
3.2 Asumsi.....	41
3.3 Pembahasan.....	42
3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....	42
3.3.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pendapatan .....	50
3.4 Rekonsiliasi Nilai .....	52
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	54
4.1 Kesimpulan .....	54
4.2 Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA .....	55
LAMPIRAN.....	56

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Peta Kabupaten Sukoharjo .....	10
Gambar 2.2 Pertumbuhan PDRB Kabupaten Sukoharjo Atas Dasar Harga Berlaku dan Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha .....	15
Gambar 2.3 Bagan Proses Penilaian .....	27
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek .....	37
Gambar 3.2 Denah Batas Objek Penilaian .....	38
Gambar 3.3 Peta Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding .....	43

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Sukoharjo Tahun 2010-2016.....	1
Tabel 1.2 Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk per Km <sup>2</sup> Menurut Kecamatan di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2016.....	2
Tabel 1.3 Kontribusi dan Laju Pertumbuhan PDRB Kabupaten Sukoharjo ADHK Menurut Lapangan Usaha Tahun 2014-2016.....	3
Tabel 2.1 Batas Wilayah Kabupaten Sukoharjo .....	9
Tabel 2.2 Luas Wilayah setiap Kecamatan dan Kepadatan Penduduk per Km <sup>2</sup> Kabupaten Sukoharjo Tahun 2013-2016 .....	11
Tabel 2.3 Luas Penggunaan Lahan Kabupaten Sukoharjo Tahun 2015 .....	12
Tabel 2.4 Banyaknya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan menurut Kecamatan Kabupaten Sukoharjo, Tahun 2012-2016.....	13
Tabel 2.5 Banyaknya Perusahaan Kecil, Menengah, dan Besar pada Setiap Kecamatan di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2016.....	14
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan.....	39
Tabel 3.2 Analisis HBU .....	40
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Sewa Pendekatan Pasar.....	45
Tabel 3.4 Perhitungan Nilai Pasar Properti.....	48
Tabel 3.5 Hasil Perhitungan GIM .....	51
Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Sewa Pendekatan Pendapatan .....	51
Tabel 3.7 Ringkasan Hasil Penilaian .....	52

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto-Foto Objek Penilaian.....	57
Lampiran 2 Perhitungan Nilai Sewa Pendekatan Pasar .....	58
Lampiran 3 Peta Lokasi Objek dan Pembanding Pendekatan Pasar .....	59
Lampiran 4 Perhitungan Nilai Pasar Properti Objek.....	60
Lampiran 5 Peta Pembanding GIM.....	61
Lampiran 6 Perhitungan GIM .....	62
Lampiran 7 Nilai Sewa Pendekatan Pendapatan.....	63
Lampiran 8 Rekonsiliasi .....	63
Lampiran 9 Perda Kabupaten Sukoharjo .....	64