

DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH	xi
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.1 Rumusan Masalah	4
1.2 Maksud dan Tujuan Penilaian.....	4
1.3 Manfaat Penulisan.....	5
1.4 Kerangka Penilaian	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II GAMBARAN UMUM.....	9
2.1 Kondisi Umum.....	9
2.1.1 Kondisi Geografis.....	9
2.1.2 Kondisi Kependudukan	13
2.2 Landasan Teori.....	14
2.2.1 Bank.....	14
2.2.2 Kredit.....	15
2.2.3 Aset dan Properti	17
2.2.4 Jenis-Jenis Kepemilikan	18
2.2.5 Deskripsi Tanah atau Tapak	20
2.2.6 Nilai, Harga, dan Biaya	22
2.2.7 Dasar nilai.....	23
2.2.8 Nilai Pasar dan Selain Nilai Pasar	25

2.2.9	Proses Penilaian.....	31
2.2.10	Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	32
2.2.11	Pendekatan Penilaian.....	33
2.2.12	Pendekatan Pasar	33
2.2.13	Pendekatan Biaya	37
2.2.14	Depresiasi	38
2.2.15	Rekonsiliasi Nilai	40
2.3	Penelitian Terdahulu	41
2.4	Metodologi	43
2.4.1	Jenis dan/atau Sumber Data	43
2.4.2	Teknik pengumpulan data	45
2.4.3	Alat Analisis	46
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		48
3.1	Analisis.....	48
3.1.1	Lokasi dan Objek Penilaian.....	48
3.1.2	Analisis Fisik Objek Penilaian	49
3.1.3	Analisis HBU (<i>Highest and Best Use</i>)	52
3.1.4	Asumsi dan Syarat Pembatas.....	55
3.1.5	Profil data Pembanding	56
3.2	Pembahasan.....	60
3.2.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	60
3.2.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	65
3.2.3	Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	72
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		73
4.1	Kesimpulan	73
4.2	Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA		75

DAFTAR GAMBAR

<i>Gambar 1.1</i> Kerangka Penulisan Tugas Akhir	6
<i>Gambar 2.1</i> Peta Administratif Jawa Tengah	9
<i>Gambar 2.2</i> Peta Kota Semarang	11
<i>Gambar 2.3</i> Peta Lokasi Objek Penilaian	13
<i>Gambar 2.4</i> Proses Penilaian	32
<i>Gambar 3.1</i> Letak lokasi objek penilaian	49
<i>Gambar 3.2</i> Layout Tanah	51
<i>Gambar 3.3</i> Tampak Depan Aset.....	52
<i>Gambar 3.4</i> Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2010-2030 ...	55
<i>Gambar 3.5</i> Skema Metode Perbandingan Penjualan.....	62
<i>Gambar 3.6</i> Peta Lokasi Aset Dengan Data Pembanding	63

DAFTAR TABEL

<i>Tabel 1.1</i> PDRB Kota Semarang Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Dalam Juta Rupiah) Pada Tahun 2013-2017	2
<i>Tabel 2.1</i> Luas Administrasi Kecamatan Kota Semarang	11
<i>Tabel 2.2</i> Jumlah Penduduk Per Kecamatan di Kota Semarang	14
<i>Tabel 3.1</i> Daftar Fasilitas Penunjang di Sekitar Objek Penilaian	50
<i>Tabel 3.2</i> Spesifikasi Tapak Aset	51
<i>Tabel 3.3</i> Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian	52
<i>Tabel 3.4</i> Analisis HBU Berdasarkan Aspek Hukum	54
<i>Tabel 3.5</i> Profil Data Pembanding Tanah Dan Bangunan	58
<i>Tabel 3.6</i> Profil Data Pembanding Tanah	59
<i>Tabel 3.7</i> Perhitungan Nilai Pasar Properti Menggunakan Pendekatan Pasar	64
<i>Tabel 3.8</i> Penghitungan Biaya Reproduksi Bangunan Gudang	67
<i>Tabel 3.9</i> Penghitungan Biaya Reproduksi Bangunan Kantor	68
<i>Tabel 3.10</i> Perhitungan Penyusutan Gudang	69
<i>Tabel 3.11</i> Perhitungan Penyusutan Kantor	69
<i>Tabel 3.12</i> Indikasi Nilai Pasar Bangunan	70
<i>Tabel 3.13</i> Perhitungan Nilai Tanah	70
<i>Tabel 3.14</i> Indikasi Nilai Pasar Properti Menggunakan Pendekatan Biaya	72
<i>Tabel 3.15</i> Rekonsiliasi Nilai	73

DAFTAR LAMPIRAN

<i>Lampiran 1</i> Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar.....	78
<i>Lampiran 2</i> Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar.....	63
<i>Lampiran 3</i> Perhitungan Rencana Anggaran Biaya Kantor.....	81
<i>Lampiran 4</i> Perhitungan Biaya Terdepresiasi Gudang	83
<i>Lampiran 5</i> Perhitungan Biaya Terdepresiasi Kantor.....	84
<i>Lampiran 6</i> Indikasi Nilai Pasar Bangunan	85
<i>Lampiran 7</i> Perhitungan Tanah Pada Pendekatan Biaya	86
<i>Lampiran 8</i> Indikasi Nilai Pasar Dengan Menggunakan Pendekatan Biaya	87
<i>Lampiran 9</i> Rekonsiliasi Nilai	88
<i>Lampiran 10</i> Penrhitungan Indikasi Nilai Likuidasi.....	89
<i>Lampiran 11</i> Foto-Foto Objek Penilaian	90
<i>Lampiran 12</i> Batas-Batas Properti	92
<i>Lampiran 13</i> Spesifikasi objek penilaian	93
<i>Lampiran 14</i> Layout Tanah.....	94
<i>Lampiran 15</i> Umur Ekonomis Bangunan MAPPI	95
<i>Lampiran 16</i> Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2010-2030..	96

DAFTAR ISTILAH

BI	: Bank Indonesia
BPS	: Badan Pusat Statistik
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
RCN	: <i>Replacement Cost New</i>
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah
SHGB	: Sertifikat Hak Guna Bangunan
SPI	: Standar Penilai Indonesia
UU	: Undang-Undang