

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
DAFTAR ISTILAH	ix
INTISARI.....	x
ABSTRACT.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian	6
1.4 Kerangka Penelitian	7
BAB II GAMBARAN UMUM.....	8
2.1 Kondisi Umum	8
2.2 Tinjauan Pustaka	10
2.2.1 Properti.....	10
2.2.2 Tanah	10
2.2.3 Hak Atas Tanah	10
2.2.4 Ruko.....	10
2.2.5 Penilaian.....	11
2.2.6 Proses Penilaian	11
2.2.7 Nilai	12
2.2.8 Nilai Pasar.....	12
2.2.9 Nilai Likuidasi	12
2.2.10 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i> – HBU)	12
2.2.11 Pendekatan Pasar	13
2.2.12 Penyesuaian	14
2.2.13 Pendekatan Pendapatan.....	15
2.2.14 Direct Capitalization Method.....	15

2.2.15 Rekonsiliasi.....	16
2.2.16 Teori Jaminan dan Agunan.....	16
2.3 Penelitian Sebelumnya	17
2.4 Keaslian Penelitian	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	21
3.1 Jenis Data	21
3.2 Sumber Data	22
3.3 Teknik Pengumpulan Data	22
3.4 Teknik Analisis Data	23
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	27
4.1 Analisis Data	27
4.1.1 Lokasi Objek Penilaian.....	27
4.1.2 Identifikasi Fisik Objek Penilaian.....	28
4.1.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	29
4.1.4 Kondisi Pembatas	31
4.1.5 Identifikasi Data Pembanding.....	31
4.2 Pembahasan	37
4.2.1 Pendekatan Pasar	37
4.2.2 Pendekatan Pendapatan.....	48
4.2.3 Rekonsiliasi Nilai Pasar Properti	51
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	54
5.1 Kesimpulan.....	54
5.2 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN.....	57

DAFTAR TABEL

<u>Tabel 2.1 Penilaian Terdahulu</u>	17
<u>Tabel 2.2 Keaslian Penelitian</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Tabel 4.1 Spesifikasi Objek Penilaian</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>Tabel 4.2 Analisis HBU</u>	29
<u>Tabel 4.3 Spesifikasi Data Pembanding Pasar Ruko</u>	32
<u>Tabel 4.4 Spesifikasi Data Pembanding Sewa Ruko</u>	35
<u>Tabel 4.5 Perhitungan Nilai Pasar Ruko</u>	39
<u>Tabel 4.6 Umur Ekonomis Bangunan</u>	41
<u>Tabel 4.7 Perhitungan Nilai Sewa Ruko</u>	43
<u>Tabel 4.8 Umur Ekonomis Bangunan</u>	45
<u>Tabel 4.9 Perhitungan Kapitalisasi Langsung dengan Pendekatan Pendapatan</u>	48
<u>Tabel 4.10 Perhitungan Nilai Pasar dengan Pendekatan Pasar</u>	49
<u>Tabel 4.11 Pembobotan Rekonsiliasi Nilai</u>	50
<u>Tabel 4.12 Rekonsiliasi Nilai</u>	51
<u>Tabel 4.13 Nilai Likuidasi</u>	51

DAFTAR GAMBAR

<u>Gambar 1.1 Grafik PDRB</u>	2
<u>Gambar 1.2 Grafik Pertumbuhan Lapangan Usaha</u>	3
<u>Gambar 2.1 Peta Lokasi Kota Tangerang</u>	8
<u>Gambar 4.1 Lokasi Objek</u>	27
<u>Gambar 4.2 Denah Lokasi Objek</u>	28
<u>Gambar 4.3 Peta Lokasi Pembanding Nilai Pasar Ruko</u>	38
<u>Gambar 4.4 Peta Lokasi Pembanding Sewa Nilai Pasar Ruko</u>	43

DAFTAR LAMPIRAN

<u>Lampiran 1.1 Foto Objek</u>	57
<u>Lampiran 1.2 Denah Lokasi Objek</u>	58
<u>Lampiran 1.3 Perhitungan</u>	59