

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN LULUS DARI TIM PENILAI.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR/GRAFIK.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Ruang Lingkup Penulisan.....	4
1.5 Manfaat Penulisan	4
1.6 Sistematika Penulisan KTTA	4
BAB II LANDASAN TEORI.....	6
2.1 Definisi Penilaian	6
2.2 Penilaian Properti	6
2.3 Pendekatan Penilaian.....	7
2.3.1 Pendekatan Data Pasar (<i>Market Data Approach</i>).....	8
2.3.2 Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>).....	8
2.3.3 Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>)	9
2.4 Hubungan antara Analisis Highest and Best Use (HBU) dengan Penilaian	9
2.4.1 Diizinkan oleh Peraturan (<i>Legally Permissible</i>).....	10
2.4.2 Dimungkinkan Secara Fisik (<i>Physically Possible</i>).....	10
2.4.3 Layak Secara Finansial (<i>Financially Feasible</i>).....	11
2.4.4 Menghasilkan Produktivitas Maksimal (<i>Maximal Productivity</i>).....	12

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN.....	13
3.1 Metode Pengumpulan Data	13
3.2 Gambaran Umum Kota Pontianak.....	14
3.2.1 Demografi Penduduk.....	16
3.2.2 Struktur dan Pertumbuhan Ekonomi	17
3.2.3 RTRW Kota Pontianak.....	19
3.3 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	20
3.3.1 Lokasi Objek Penelitian.....	20
3.3.2 Kondisi Fisik Objek Penelitian.....	21
3.4 Pembahasan Hasil.....	23
3.4.1 Penetapan Alternatif Properti	23
3.4.2 Analisis Aspek Legal.....	24
3.4.3 Analisis Aspek Fisik.....	27
3.4.4 Analisis Aspek Finansial	30
3.4.5 Analisis Aspek Produktivitas Maksimal.....	36
BAB IV SIMPULAN.....	38
DAFTAR PUSTAKA	39
LAMPIRAN.....	41
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	63

DAFTAR TABEL

Tabel III.1 Pembagian Wilayah Administrasi di Kota Pontianak.....	15
Tabel III.2 Jumlah Penduduk Kota Pontianak Tahun 2018-2021.....	16
Tabel III.3 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Pontianak Tahun 2021	17
Tabel III.4 PDRB Kota Pontianak Menurut Lapangan Usaha.....	18
Tabel III.5 Hasil Uji Kelayakan Aspek Legal.....	27
Tabel III.6 Kemudahan Mencapai Sarana Fasilitas Umum dan Sosial Kecamatan Pontianak Barat, Kelurahan Sungai Jawi Dalam	29
Tabel III.7 Hasil Uji Analisis Aspek Fisik untuk Ketiga Peruntukan.....	30
Tabel III.8 Perhitungan Biaya Investasi.....	31
Tabel III.9 Perencanaan Pendapatan Alternatif Properti.....	33
Tabel III.10 Biaya Operasional Alternatif Properti.....	34
Tabel III.11 Total Nilai Kini Alternatif Properti.....	35
Tabel III.12 Hasil Uji Kelayakan Aspek Finansial	36
Tabel III.13 Hasil Uji Aspek Produktivitas Maksimal.....	36

DAFTAR GAMBAR/GRAFIK

Gambar III.1 Peta Wilayah Administrasi Kota Pontianak.....	15
Gambar III.2 Peta di Sekitar Objek Penelitian.....	23
Gambar III.3 Site Plan Objek Penelitian.....	28

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Nilai Tanah.....	41
Lampiran 2 DKPB Kota Pontianak 2022.....	46
Lampiran 3 Perhitungan Biaya Bangunan Rumah Kos-Kosan.....	47
Lampiran 4 Perhitungan Biaya Bangunan Ruko.....	48
Lampiran 5 Perhitungan Biaya Bangunan Perkantoran.....	49
Lampiran 6 Data Inflasi Kota Pontianak 2021.....	50
Lampiran 7 Biaya Tambahan Rumah Kos-Kosan	51
Lampiran 8 Tarif Sewa Rumah Kos-Kosan dengan Pendekatan Data Pasar.....	52
Lampiran 9 Tarif Sewa Ruko dengan Pendekatan Data Pasar.....	54
Lampiran 10 Tarif Sewa Kantor dengan Pendekatan Data Pasar	56
Lampiran 11 Penghitungan Tingkat Diskonto	58
Lampiran 12 Perhitungan Pendapatan Rumah Kos-Kosan.....	59
Lampiran 13 Perhitungan Pendapatan Ruko.....	61
Lampiran 14 Perhitungan Pendapatan Perkantoran.....	62