

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN LULUS DARI TIM PENILAI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II KEGIATAN II OPTIMALISASI PENILAIAN ZONA NILAI TANAH PERKEBUNAN PT. AAA PADA KPP PRATAMA PANDEGLANG MELALUI PEMANFAATAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS (SIG).....	4
2.1 Latar Belakang	4
2.2 Deskripsi Objek.....	6
2.3 Permasalahan.....	6
2.4 Metodologi	6
2.4.1 Peta, Entri Data, Pengeditan, dan Keluaran	6

2.4.2 Pemetaan Digital	16
2.4.3 Analisis Spasial	23
2.5 Pembahasan.....	41
2.5.1 Pembuatan Zona Nilai Tanah	41
2.5.2 Penentuan Nilai Tanah dalam Optimalisasi Penerimaan PBB P5L Sektor Perkebunan di KPP Pratama Pandeglang.....	48
2.6 Kesimpulan	50
2.7 Saran.....	50
BAB III PENILAIAN PROPERTI KOMERSIAL : RUMAH TOKO (RUKO) DI KECAMATAN SAWAH BARU KOTA TANGERANG SELATAN	51
3.1 Latar Belakang	51
3.2 Deskripsi Objek.....	52
3.2.1 Deskripsi Objek Penilaian.....	52
3.2.2 Data Lokasi, Lingkungan, Dan Pasar.....	57
3.3 Permasalahan.....	62
3.4 Metodologi	63
3.4.1 Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach).....	63
3.4.2 Pendekatan Pendapatan (Income Approach).....	65
3.4.3 Rekonsiliasi Nilai	69
3.4.4 Simpulan Nilai	70

3.5 Pembahasan.....	71
3.5.1 Identifikasi Dan Lingkup Penugasan	71
3.5.2 Penghitungan Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	73
3.5.3 Penghitungan Penilaian Menggunakan Pendekatan Pendapatan	76
3.6 Kesimpulan	80
3.7 Saran.....	81
 BAB IV PENILAIAN BISNIS: DAMPAK TRANSAKSI PEMBELIAN TANAH OLEH PT BUMI SERPONG DAMAI (BSDE) DENGAN PT SMART TELECOM (SMARTEL) TERHADAP NILAI SAHAM PT BSDE	 82
4.1 Latar Belakang	82
4.2 Deskripsi Objek.....	83
4.2.1 Ringkasan Penilaian Bangunan Kantor.....	83
4.2.2 Gambaran Umum Perusahaan (PT Bumi Serpong Damai).....	90
4.2.3 Hasil Transaksi	94
4.3 Permasalahan.....	94
4.4 Metodologi	95
4.4.1 Pengumpulan Data	95
4.4.2 Penentuan Faktor Penyesuaian.....	97
4.4.3 Penerapan Penyesuaian Pada Data Transaksi	97
4.4.4 Analisis Data	98

4.4.5 Perhitungan Potensi Pendapatan Atas Pengembangan Properti Berdasarkan Nilai Pasar	99
4.4.6 Evaluasi Dampak Transaksi	99
4.5 Pembahasan.....	99
4.5.1 Identifikasi Dan Lingkup Penugasan	99
4.5.2 Penghitungan Potensi Tambahan Pendapatan Menggunakan Pendekatan Perbandingan Penjualan (<i>Sales Comparison Approach</i>).....	102
4.5.3 Evaluasi Dampak Transaksi	107
4.6 Kesimpulan	111
4.7 Saran.....	111
KESIMPULAN	112
DAFTAR PUSTAKA	114
LAMPIRAN	118
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	139

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Kawasan Perkebunan PT AAA sesuai Zona.....	48
Tabel 2. 2 Kenaikan Potensi Nilai Tanah PT AAA	49
Tabel 4. 1 Laba Bersih PT BSDE 3 Tahun Terakhir	109
Tabel 4. 2 Laba Per Saham PT BSDE 3 Tahun Terakhir.....	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Ilustrasi Operasi Lokal	23
Gambar 2. 2 Contoh Penerapan Operasi Lokal.....	24
Gambar 2. 3 Pemodelan genangan pasang air laut menggunakan Operasi Neighborhood dan iterasi	24
Gambar 2. 4 Pola Distribusi Spasial Kasus Positif Covid-19 April-September tahun 2020 menggunakan Operasi Global	25
Gambar 2. 5 Contoh Gambar Dissolve.	26
Gambar 2. 6 Contoh Gambar Merge.	27
Gambar 2. 7 Contoh Gambar Clip.	27
Gambar 2. 8 Contoh Gambar Intersect	27
Gambar 2. 9 Contoh Gambar Union	28
Gambar 2. 10 Contoh Gambar Split.....	28
Gambar 2. 11 Contoh Gambar Buffer	28
Gambar 2. 12 Contoh Aljabar Set dan Boolean	29
Gambar 2. 13 Contoh Klasifikasi Equal-Interval.....	31
Gambar 2. 14 Contoh Klasifikasi Equal-Areal.	32
Gambar 2. 15 Contoh Klasifikasi Natural Breaks.....	33
Gambar 2. 16 Contoh MAUP	34
Gambar 2. 17 Contoh Efek Zonasi.....	35
Gambar 2. 18 Contoh Efek Area	36
Gambar 2. 19 Contoh Silver Problem	39

Gambar 2. 20 Contoh Network Model.....	40
Gambar 2. 21 Peta Zona Nilai Tanah di Desa Cireundeu dan Desa Cibareno, Kecamatan Ciligrang, Kabupaten Lebak, Banten dari laman https://bhumi.atrbpn.go.id	41
Gambar 2. 22 Peta Zona Nilai Tanah di Desa Cireundeu dan Desa Cibareno, Kecamatan Ciligrang, Kabupaten Lebak, Banten dari laman https://bhumi.atrbpn.go.id	42
Gambar 2. 23 Peta Zona Nilai Tanah di Desa Cireundeu dan Desa Cibareno, Kecamatan Ciligrang, Kabupaten Lebak, Banten dari laman https://bhumi.atrbpn.go.id	42
Gambar 2. 24 Input Peta Raster pada layer.....	43
Gambar 2. 25 Pilih File Peta Raster	43
Gambar 2. 26 Pengaturan Transformasi Peta Raster.....	44
Gambar 2. 27 Pengaturan Titik Koordinat	44
Gambar 2. 28 Memasukkan Koordinat	44
Gambar 2. 29 Penyesuaian Titik Koordinat	45
Gambar 2. 30 Peta Raster setelah disesuaikan	45
Gambar 2. 31 Output Hasil Kerja Peta Zona Nilai Tanah Desa Cireundeu dan Desa Cibareno dengan menggunakan QGIS 3.28.4.....	47
Gambar 2. 32 Output Hasil Kerja Peta Zona Nilai Tanah PT AAA menggunakan QGIS 3.28.4.....	47

Gambar 3. 1 Tabel Indeks Harga Properti Komersial dan di Wilayah Jabodebek dan Banten	51
Gambar 3. 2 Objek Penilaian Masuk dalam Zona Komersial Perdagangan dan Jasa Skala SWP.....	54
Gambar 3. 3 Pasal 81 ayat 2 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011	55
Gambar 3. 4 Objek Pembanding	59
Gambar 3. 5 Detail Objek Pembanding 1	59
Gambar 3. 6 Detail Objek Pembanding 2	60
Gambar 3. 7 Detail Objek Pembanding 3	60
Gambar 3. 8 Detail Objek Pembanding 4	61
Gambar 3. 9 Detail Objek Pembanding 4	61
Gambar 3. 10 Penyesuaian Jenis Transaksi	74
Gambar 3. 11 Penyesuaian Data Tanah.....	74
Gambar 3. 12 Penyesuaian Fisik Tanah	75
Gambar 3. 15 Penyesuaian Jenis Transaksi	77
Gambar 3. 16 Penentuan Cap Rate	78
Gambar 3. 17 Penentuan Disc Rate	79
Gambar 3. 19 Penentuan CAGR.....	79
 Gambar 4. 1 Daftar Tanaah yang telah dilakukan penilaian	 84
Gambar 4. 2 Pettumbuhan Ekonomi Berdasarkan Lapangan Usaha (Sumber : BPS (dialah Bank Indonesia)	85

Gambar 4. 3 Index Dolar 2019-2022 dan Ekspektasi Inflasi 2022-2024.....	86
Gambar 4. 4 Indeks Permintaan Properti Komersial year on year.....	88
Gambar 4. 5 Indeks Harga Properti Residensial dan Pertumbuhan Penjualan Rumah Tahunan	89
Gambar 4. 6 Penyesuaian Jenis Transaksi.....	103
Gambar 4. 7 Penyesuaian Jenis Hak	104
Gambar 4. 8 Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) Kota Tangerang Selatan Tahun 2015 dan 2023	106
Gambar 4. 9 Penyesuaian IKK dalam penentuan HSB Kota Tangerang Selatan 2023	106
Gambar 4. 10 LK PT BSDE 2021	108
Gambar 4. 11 LK PT BSDE 2022	108
Gambar 4. 12 LK PT BSDE 2023.....	109
Gambar 4. 13 Harga Saham BSDE 22 Mei 2024.....	110

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 2. 1 2.5.2 Penentuan Nilai Tanah dalam Optimalisasi Penerimaan PBB P5L Sektor Perkebunan di KPP Pratama Pandeglang	118
Lampiran 2. 2 Basis data transaksi jual-beli tanah di Kabupaten Lebak	119
Lampiran 2. 3 SPPT Tahun Pajak 2022 PT AAA	120
 Lampiran 3. 1 Penyesuaian Bangunan Dan Lainnya Serta Simpulan Nilai Pendekatan Pasar	121
Lampiran 3. 2 Pembandingan Pendapatan.....	122
Lampiran 3. 3 Indeks Harga Konsumen 2023	123
Lampiran 3. 4 Indeks Properti Komersial di Wilayah Jakarta, Bodebek, Bantem...	124
Lampiran 3. 5 Penghitungan Nilai Properti	125
 Lampiran 4. 1 Potensi Target Pasar PT BSDE	126
Lampiran 4. 2 Pertumbuhan Positif Laba Bersih PT BSDE Q1 2024	128
Lampiran 4. 3 Laporan Laba Rugi PT BSDE 2021	130
Lampiran 4. 4 Laporan Laba Rugi PT BSDE 2022	131
Lampiran 4. 5 Laporan Laba Rugi PT BSDE 2023	132
Lampiran 4. 6 Perhitungan Potensi Pendapatan Pengembangan Properti Residensial	133
Lampiran 4. 7 Perhitungan Potensi Pendapatan Pengembangan Properti Komersial	136

Lampiran 4. 8 Perhitungan dampak tambahan potensi pentapatan pengembangan properti.....	138
---	-----