

## 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 .....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Ruang Lingkup Penulisan.....	5
1.5 Manfaat Penulisan.....	5
1.6 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.7 Sistematika Penulisan .....	7
BAB II LANDASAN TEORI .....	9
2.1 Penilaian Properti.....	9
2.2 Jenis-jenis properti .....	21
2.3 Metode Penilaian Properti Komersial.....	23
2.3.1 Pendekatan Data Pasar.....	23
2.3.2 Pendekatan Biaya.....	28
2.3.3 Pendekatan Pendapatan.....	30
2.4 Apartemen.....	32
BAB III METODE DAN PEMBAHASAN.....	53
3.1 Metode Pengumpulan Data.....	53
3.1.1 Jenis data.....	53

3.1.2 Metode Pengumpulan Data.....	54
3.1.3 Metode Analisi Data .....	55
3.2 Gambaran Umum Objek Penulisan .....	55
3.3 Pembahasan Hasil .....	60
3.3.1 Analisis Pembiayaan investasi .....	60
BAB IV SIMPULAN .....	66
Daftar Pustaka .....	68
LAMPIRAN .....	71
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	85

## **DAFTAR TABEL**

Tabel III-1 Spesifikasi objek Penilaian (M'Kostel).....	58
Tabel III-2 Biaya Bangunan.....	61
Tabel III-3 Biaya Investasi Total .....	63

## DAFTAR GAMBAR

Gambar II-1 Hubungan Biaya, Harga, Dan Nilai .....	12
Gambar II-2 Faktor Pembentuk Nilai .....	13
Gambar II-3 Tahapan Penilaian .....	21
Gambar II-4 Pendekatan dan Metode .....	27
Gambar II-5 Metode <i>Discounted Cash Flow</i> .....	31
Gambar II-6 Maisonette .....	39
Gambar II-7 Low Rise Building .....	39
Gambar II-8 Mid Rise Building .....	40
Gambar II-9 High Rise Building.....	40
Gambar II-10 Simplex Apartment .....	41
Gambar II-11 Duplex Apartment.....	41
Gambar II-12 Triplex Apartment.....	42
Gambar II-13 Tower Plan .....	42
Gambar II-14 Expanded Tower Plan .....	43
Gambar II-15 Cross Plan.....	43
Gambar II-16 Five-wing Plan .....	44
Gambar II-17 Circular Plan.....	44
Gambar II-18 Spiral plan .....	45
Gambar II-19 Free Form Plan.....	45
Gambar II-20 Terrace Plan.....	45
Gambar II-21 Simplex Apartement.....	46
Gambar II-22 Duplex Apartement .....	46

Gambar II-23 Triplex Apartement .....	47
Gambar II-24 Efficiency Apartement .....	47
Gambar II-25 One Bedroom Apartement .....	48
Gambar II-26 Two Bedroom Apartement.....	48
Gambar II-27 Three Bedroom Apartement.....	48
Gambar II-28 Four Bedroom Apartement.....	49
Gambar III-1 Tampilan Depan Apartemen M'Kostel .....	59
Gambar III-2 Tampilan Samping Apartemen M'Kostel.....	59
Gambar III-3 Peraturan RTRW Kabupaten Serang .....	60
Gambar III-4 Harga Sewa per unit Hunian/tahun .....	65

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Kuisisioner .....	71
Lampiran 2 Perhitungan Nilai Tanah dengan Pendekatan Data Pasar.....	72
Lampiran 3 Perhitungan Bangunan dengan Pendekatan Biaya .....	73
Lampiran 4 Daftar Komponen Bangunan 2021 .....	74
Lampiran 5 Koefisien Material .....	74
Lampiran 6 Koefisien Jumlah Lantai .....	75
Lampiran 7 Persentase Penyesuaian Atas Kondisi Fisik Bangunan .....	75
Lampiran 8 Persentase Biaya Tidak Langsung .....	75
Lampiran 9 Persentase Penyusutan Kategori Bangunan 2.3.....	76
Lampiran 10 Data Terkait Inflasi .....	76
Lampiran 11 Tarif Instalasi PDAM 2022 .....	76
Lampiran 12 Biaya Instalasi PDAM .....	77
Lampiran 13 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Serang.....	78
Lampiran 14 Peta Rencana Kawasan Strategis Kabupaten Serang .....	78
Lampiran 15 Peta Wilayah Kabupaten Serang Dua Dimensi .....	79
Lampiran 16 Peta Wilayah Kabupaten Serang Tiga Dimensi .....	79
Lampiran 17 Perhitungan Biaya Sewa per meter persegi per tahun .....	80
Lampiran 18 Denah Unit Hunian .....	81
Lampiran 19 Site Plan.....	82
Lampiran 20 Tampak Depan Bangunan .....	82
Lampiran 21 Kasur Single Bed.....	83
Lampiran 22 Fasilitas AC .....	83

Lampiran 23 Mini Kitchen.....	84
Lampiran 24 Meja Belajar .....	84