

DAFTAR ISI

KARYA TULIS TUGAS AKHIR	i
PERSETUJUAN KARYA TULIS TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KARYA TULIS TUGAS AKHIR	iii
PERNYATAAN LULUS DARI TIM PENILAI	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	4
1.3.Tujuan Penulisan.....	4
1.4.Ruang Lingkup Penulisan	5
1.5.Manfaat Penulisan.....	5
1.6.Metode Pengumpulan Data	6
1.7.Sistematika Penulisan KTTA.....	6
 BAB II LANDASAN TEORI	 8
2.1.Properti Komersial	8
2.2.Nilai	9
2.3.Penilaian Properti dengan Pendekatan Pendapatan.....	11
2.4.Penilaian Sewa Properti dengan Pendekatan Perbandingan Data Pasar ...	13
2.5.Proses Penilaian Properti.....	14
2.6.Metode Kapitalisasi Langsung (<i>Direct Capitalization Method</i>).....	19
2.6.1.Metode Perbandingan Data Jual dan Sewa (<i>Comparative Sales Method</i>)..	21
2.6.2.Metode Perhitungan Pengembalian Modal Pinjaman dan Modal Sendiri	21
(<i>Band of Investment Method</i>).....	21
2.6.3.Metode Penjumlahan (<i>Summation Method</i>).....	22
 BAB III METODE DAN PEMBAHASAN.....	 23

3.1. Metode Pengumpulan Data	23
3.2. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	24
3.2.1.Objek Penilaian.....	24
3.3. Pembahasan Hasil.....	26
3.3.1.Analisis Pasar Properti	26
3.3.2.Analisis Permintaan Pasar Kafe	30
3.3.3.Delineasi Pasar.....	30
3.3.4.Analisis Highest Best Use (HBU)	31
3.3.5.Perhitungan Indikasi Nilai dengan Metode Kapitalisasi Langsung (<i>Direct Capitalization Method</i>).....	34
3.3.6.Analisis Kewajaran Harga Sewa Ame Coffee dengan Nilai Wajar atas Sewa	38
BAB IV SIMPULAN	47
DAFTAR PUSAKA.....	49
LAMPIRAN.....	51
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	60

DAFTAR TABEL

Tabel III. 1 Data Pembanding Harga Sewa dan Harga Jual.....	35
Tabel III. 2 Data Tingkat Kapitalisasi.....	36
Tabel III. 3 Data Objek Penilaian	39
Tabel III. 4 Data Objek Pembanding I	40
Tabel III. 5 Data Objek Pembanding II.....	40
Tabel III. 6 Data Objek Pembanding III	41
Tabel III. 7 Data Penyesuaian Objek Pembanding	42
Tabel III. 8 Jumlah Total Penyesuaian Objek Pembanding.....	43
Tabel III. 9 Perhitungan Indikasi Nilai Wajar Sewa	45
Tabel III. 10 Perhitungan Kisaran Batas Wajar Bawah dan Bawah Atas	46

DAFTAR GAMBAR

Gambar II. 1 Proses Penilaian Properti	15
Gambar III. 1 Ruang Indoor Ame Coffee	25
Gambar III. 2 PDRB Kabupaten Sidoarjo Menurut Lapangan Usaha	27
Gambar III. 3 Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand Properti Komersial	28
Gambar III. 4 Pertumbuhan Tahunan Indeks Supply Properti Komersial	29
Gambar III. 5 Pertumbuhan Tahunan Indeks Harga Properti Komersial	29
Gambar III. 6 Lokasi Kompetitor Objek Penilaian	31

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Objek Penilaian	51
Lampiran 2 Lokasi Objek Penilaian.....	51
Lampiran 3 Formulir Data Pasar Properti.....	52
Lampiran 4 Formulir Analisis Penentuan Tingkat Kapitalisasi	58
Lampiran 5 Perhitungan Nilai Properti	58
Lampiran 6 Kertas Kerja Penilaian dengan Pendekatan Perbandingan Data Pasar	59