

KATA PENGANTAR

Sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana , para mahasiswa di setiap universitas diwajibkan untuk melengkapi tugas-tugas, demikian juga dengan Fakultas Teknik Jurusan Sipil di Universitas Medan Area. Penulis bersyukur dengan terselesaikannya skripsi ini, sehingga terpenuhi syarat-syarat gelar kesarjanaan.

Penulis sangat menyadari bahwa masih banyak kekurangan didalam penyelesaian skripsi ini, baik oleh keterbatasan waktu, kemampuan penulis dan sebagainya. Oleh karena itu penulis sangat berbesar hati apabila ada masukan yang bersifat membangun. Skripsi ini di beri judul “ METODE PENILAIAN PROPERTI (TANAH DAN BANGUNAN)”

Banyak pihak- pihak yang membantu dalam penyelesaian skripsi ini, untuk itu saya ucapkan terima kasih dan beberapa diantaranya adalah :

1. Ketua Yayasan Universitas Medan Area, Ibu Hj. Siti Mariani Harahap
2. Rektor Universitas Medan Area, Bapak Ir. H Zulkarnain Lubis, MS
3. Bapak Ir. Dadan Ramdan, M.Eng.Sc , selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Medan Area
4. Ibu Ir. Hj. Haniza, MT, sebagai Pembantu Dekan I Fakultas Teknik Universitas Medan Area
5. Bapak H. Ir. Edy Hermanto, sebagai Ketua Jurusan Fakultas Teknik Sipil Universitas Medan Area

6. Ibu Ir. Rio Ritha Sembiring, selaku dosen pembimbing I, yang dengan sabar dan telaten membimbing untuk penyelesaian skripsi ini.
7. Ibu Ir. Nuril Mahda sebagai pembimbing II terima kasih atas dukungannya
8. Kepada Ibu dan Bapak dosen Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Medan Area
9. Dan tidak lupa kepada Staf Biro Fakultas dan Biro Rektor yang dengan teliti dan sabar membantu sejak penulis mulai masuk di Universitas Medan Area
10. Demikian juga terima kasih kepada rekan-rekan mahasiswa Fakultas Teknik Sipil atas dukungan dan kerja samanya
11. Tentu saja tidak lupa saya ucapkan terima kasih kepada istri dan anak saya Bram Hizkia Brahmana yang telah rela melepas saya pulang malam dalam masa kuliah dan penyusunan tugas akhir ini

Demikianlah sepatah kata dari penulis dan semoga skripsi ini berguna bagi kita semua.

Medan, Juni 2005
Penulis,

JUVINUS SEMBIRING

NPM : 03 811 0026

DAFTAR ISI

	Halaman
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	iv
Daftar Tabel.....	vii
Daftar Gambar.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Umum.....	1
1.2 Latar Belakang Studi.....	4
1.3 Maksud dan Tujuan.....	4
1.4 Permasalahan.....	5
1.5 Pembatasan Masalah.....	6
1.6 Metodologi Penelitian.....	6
1.7 Sistematika Pembahasan.....	6
BAB II DASAR TEORI	
2.1 Pengertian Penilaian.....	8
2.2 Prinsip-Prinsip Dasar Penilaian.....	8
2.3 Macam-Macam Nilai.....	11
2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti.....	13
2.4.1 Kebijakan dan Peraturan Pemerintah.....	13
2.4.2 Ekonomi dan Perubahannya.....	15

2.4.3	Standar Kehidupan Sosial.....	18
2.4.4	Pengaruh Alam dan Kemampuannya.....	19
2.5	Manfaat Penilaian Properti.....	20

BAB III METODE PENILAIAN PROPERTI

3.1	Metode Perbandingan Data Pasar.....	22
3.2	Metode Kalkulasi Biaya.....	23
3.2.1	Menghitung Biaya Reproduksi Baru Bangunan.....	23
3.2.2	Menghitung Besarnya Penyusutan Bangunan.....	28
3.2.3	Penilaian Tanah.....	32
3.3	Metode Pendekatan Pendapatan.....	38

BAB IV LANGKAH-LANGKAH MELAKUKAN PENILAIAN PROPERTI

4.1	Penentuan Masalah/Identifikasi Masalah.....	43
4.2	Daftar Data yang Diperlukan dan Sumbernya.....	44
4.3	Pengumpulan dan Pencatatan Data Umum.....	45
4.4	Pengumpulan dan Pencatatan Data Khusus.....	46
4.5	Analisa Data.....	46
4.5.1	Metode Perbandingan Data Pasar.....	47
4.5.2	Method Kalkulasi Biaya.....	48

BAB V STUDI KASUS

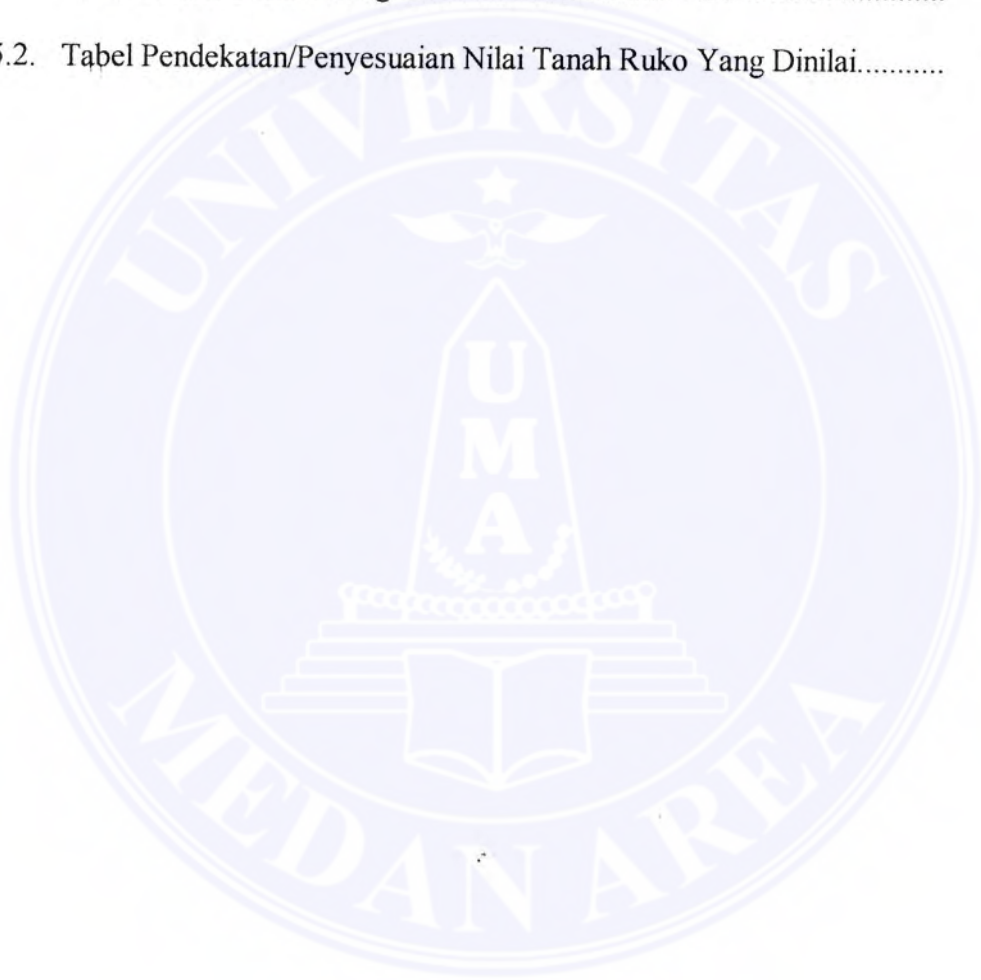
5.1	Pendahuluan.....	50
5.2	Langkah-Langkah Melakukan Penilaian Properti.....	51
5.2.1	Penentuan Masalah.....	51
5.2.2	Pengumpulan Data Umum dan Data Khusus.....	51
5.3	Menentukan Nilai Wajar Ruko Dengan Menggunakan Metode Kalkulasi Biaya.....	52
5.3.1	Menghitung Biaya Reproduksi Bangunan Ruko.....	53
5.3.2	Menghitung Besarnya Penyusutan Bangunan.....	54
5.3.3	Menghitung Besarnya Nilai Wajar Tanah.Bangunan.....	54
5.3.4	Menentukan Taksiran Nilai Wajar/Final Wajar Ruko.....	55
5.4	Menentukan Nilai Pasar Wajar Properti Ruko.Dengan Menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar.....	55
5.4.1	Pengumpulan Data Pembanding Properti.....	55
5.4.2	Analisa Penyesuaian Data Harga Jual.....	59
5.4.3	Menentukan Nilai Final Properti.....	60

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1.	Kesimpulan.....	63
6.2.	Saran.....	64
	Daftar Pustaka.....	65
	Lampiran.....	

DAFTAR TABEL

	Halaman
3.1. Umur Ekonomis dan Persentase Penyusutan Bangunan.	29
5.1. Perhitungan Nilai Wajar Bangunan Dan Nilai Pajak Wajar. Tanah Ruko Pembanding.	58
5.2. Tabel Pendekatan/Penyesuaian Nilai Tanah Ruko Yang Dinilai.....	60



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1.1 :Skema Penggolongan Properti.	3
4.1 :Langkah-Langkah Melakukan Penilaian Properti.	42

