

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
DAFTAR ISTILAH .....	x
INTISARI .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian .....	4
1.4 Manfaat Penilaian .....	4
1.5 Kerangka Penilaian .....	6
BAB II GAMBARAN UMUM .....	7
2.1 Kondisi Umum .....	7
2.2 Kajian Pustaka .....	9
2.2.1 Pengertian Ruko .....	9
2.2.2 Deskripsi Tanah atau Tapak .....	9
2.2.3 Jenis-Jenis Hakatas Tanah .....	10
2.2.4 Pendekatan Penilaian .....	13
2.2.5 Harga, Biaya, dan Nilai .....	15
2.3 Landasan Teori .....	16
2.3.1 Proses Penilaian .....	16
2.3.2 Teori Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	17
2.3.3 Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar .....	18
2.3.4 Prosedur Penerapan Pendekatan Biaya .....	19

2.3.5	Estimasi Bangunan Baru .....	21
2.3.6	Depresiasi .....	21
2.4	Penilaian Sebelumnya .....	22
2.5	Metodologi .....	24
2.5.1	Jenis Data .....	24
2.5.2	Teknik Pengumpulan Data .....	25
2.5.3	Alat Analisis .....	27
<b>BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>29</b>
3.1	Deskripsi Data .....	29
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian .....	29
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian .....	30
3.1.3	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) ....	32
3.2	Kondisi Pembatas .....	33
3.3	Pembahasan .....	34
3.3.1	Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar .....	34
3.3.2	Perhitungan Menggunakan Pendekatan Biaya .....	40
3.3.3	Rekonsiliasi Nilai .....	44
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>46</b>
4.1	Kesimpulan .....	46
4.2	Saran .....	46
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>47</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>48</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman.....	8
Gambar 2.2 Bagan Proses Penilaian .....	17
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian.....	29
Gambar 3.2 Denah Batas Objek Penilaian .....	30
Gambar 3.3 Peta Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	36

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Posisi Kredit UMKM pada Bank Umum (Miliar Rupiah) .....	2
Tabel 2.1 Banyaknya Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 2016 .....	7
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Ruko.....	31
Tabel 3.2 Analisis HBU Berdasarkan Peraturan .....	32
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Pasar Properti dengan Metode Perbandingan Penjualan.....	37
Tabel 3.4 Estimasi Biaya Penggantian Baru.....	41
Tabel 3.5 Penyusutan.....	42
Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Properti dengan Metode Ekstraksi.....	43
Tabel 3.7 Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya .....	44
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai .....	44

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto-Foto Objek Penilaian.....	49
Lampiran 2 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian .....	50
Lampiran 3 Analisis Menggunakan Pendekatan Data Pasar.....	51
Lampiran 4 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Objek Penilaian .....	53
Lampiran 5 Perhitungan Nilai Pasar Tanah Menggunakan Metode Perbandingan Penjualan.....	54
Lampiran 6 Perhitungan Bangunan Data Pembanding 3 .....	56
Lampiran 7 Rekonsiliasi Nilai .....	57
Lampiran 8 Biaya Teknis Bangunan MAPPI Kabupaten Sleman Tahun 2018 ....	58
Lampiran 9 Indeks Kemahalan Konstruksi MAPPI Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2018 .....	59