

DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR.....	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
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Maksud dan tujuan Penilaian	3
1.4 Manfaat Penulisan	3
1.5 Kerangka Penulisan	4
BAB II GAMBARAN UMUM	5
2.1 Gambaran umum	5
2.2 Penilaian Sebelumnya	7
2.3 Landasan Teori	9
2.3.1 Deskripsi Tanah atau Tapak.....	9
2.3.2 Harga, Biaya, dan Nilai.....	12
2.3.3 Penilaian.....	13
2.3.4 Nilai Sewa.....	14
2.3.5 Hak Sewa Untuk Bangunan	14
2.4 Pendekatan Penilaian.....	14
2.4.1 Pendekatan Pasar	15
2.4.2 Pendekatan Pendapatan.....	16
2.4.3 Pendekatan Biaya.....	19
2.5 Proses Penilaian.....	21
2.6 <i>Analisis High Best and Use (HBU)</i>	21

2.7	Metode Penulisan	23
2.7.1	Jenis Data	23
2.7.2	Teknik Pengumpulan Data.....	24
2.7.3	Alat Analisis.....	26
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		28
3.1	Deskripsi Data	28
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian	28
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian.....	29
3.1.3	Identifikasi Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	31
3.2	Asumsi dan Syarat Pembatasan.....	33
3.3	Pembahasan	33
3.3.1	Penilaian Menggunakan Metode Pendekatan Pasar.....	33
3.3.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pendapatan	37
3.3.3	Perhitungan GIM	39
3.3.4	Perhitungan Nilai Sewa Properti.....	40
3.3.5	Rekonsiliasi.....	40
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		42
4.1	Kesimpulan.....	42
4.2	Saran.....	42
DAFTAR PUSTAKA		43
LAMPIRAN		44

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kerangka Penulisan Tugas Akhir.....	4
Gambar 1.2	Peta Kota Yogyakarta.....	6
Gambar 3.1	Peta Lokasi Objek	28
Gambar 3.2	Denah Tanah Objek Penilaian.....	29
Gambar 3.3	Peta Objek dan Peta Pembanding.....	35
Gambar 3.4	Peta Objek dan Pembanding Sewa.....	38

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta (Dalam Jiwa)	1
Tabel 1.2	Penilaian Sebelumnya	7
Tabel 2.1	Proses Penilaian.....	21
Tabel 3.1	Spesifikasi Bangunan	30
Tabel 3.2	Analisis HBU secara hukum	31
Tabel 3.3	Penyesuaian dengan Pendekatan Pasar	35
Tabel 3.4	Nilai Properti dari properti pembanding sewa	39
Tabel 3.5	Perhitungan dengan menggunakan GIM.....	39

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Foto Objek.....	45
Lampiran 2	Spesifikasi Bangunan Ruko	46
Lampiran 3	Analisis Menggunakan data Pasar.....	47
Lampiran 4	Perhitungan Nilai Tanah properti Pembanding 1	48
Lampiran 5	Perhitungan nilai Tanah properti Pembanding 2.....	49
Lampiran 6	Perhitungan Nilai Tanah Properti Pembanding 3.....	50
Lampiran 7	Perhitungan Nilai Tanah Properti Pembanding 4.....	51
Lampiran 8	Perhitungan Nilai Tanah Properti Pembanding 5.....	52
Lampiran 9	Perhitungan RAB Bangunan Properti Pembanding 1	53
Lampiran 10	Perhitungan RAB Bangunan Properti Pembanding 2	54
Lampiran 11	Perhitungan RAB Bangunan Properti Pembanding 3	55
Lampiran 12	Perhitungan RAB Properti Bangunan Pembanding Sewa 4.....	56
Lampiran 13	Perhitungan RAB Bangunan Properti Pembanding Sewa 5.....	57
Lampiran 14	Perhitungan GIM.....	58
Lampiran 15	Perhitungan Tarif Sewa.....	59
Lampiran 16	Nilai Rekonsiliasi	60
Lampiran 17	Perhitungan Nilai Tanah Properti Objek.....	61
Lampiran 18	Perhitungan RAB Bangunan Properti Objek.....	62

DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistik
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HBU	: <i>High and Best Use</i>
HGB	: Hak Guna Bangunan
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
RCN	: <i>Replacement Cost New</i>
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria