



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN TUGAS AKHIR	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR ISTILAH	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Maksud dan Tujuan Penulisan	8
1.4 Manfaat Penulisan	8
1.5 Kerangka Penulisan	9
BAB II GAMBARAN UMUM	10
2.1 Kondisi Umum	10
2.2 Kajian Pustaka	13
2.2.1 Pengertian Ruko	13
2.2.2 Konsep Nilai	13
2.2.3 Jenis – Jenis Hak Atas Tanah	15
2.2.4 Aset Dan Properti	17
2.2.5 Penilaian	17
2.2.6 Pendekatan Penilaian	19
2.3 Landasan Teori	21
2.3.1 Proses Penilaian	21
2.3.2 Dasar Penilaian	22
2.3.3 Pendekatan Pasar	24
2.3.4 Pendekatan Biaya	26
2.3.5 Penyusutan/Depresiasi	28
2.4 Penilaian Sebelumnya	32
2.5 Metodologi	34
2.5.1 Jenis Data	34
2.5.2 Teknik Pengumpulan Data	35
2.5.3 Alat Analisis	36
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	38
3.1 Analisis	38
3.1.1 Deskripsi Lokasi	38
3.1.2 Identifikasi Fisik Objek Penilaian	39
3.1.3 Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	41
3.2 Pembahasan	45



3.2.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	45
3.2.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	51
3.2.3	Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan.....	51
3.2.4	Perhitungan Penyusutan Bangunan	53
3.2.5	Perhitungan Nilai Tanah	54
3.2.6	Rekonsiliasi Nilai Pasar	56
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....		58
4.1	Kesimpulan.....	58
4.2	Saran	58
DAFTAR PUSTAKA		59
LAMPIRAN		60



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk menurut Kecamatan di Kota Yogyakarta Tahun 2016.....	3
Tabel 1.2 Jumlah Industri Besar dan Industri Sedang Menurut Kecamatan di Kota Yogyakarta Tahun 2015	4
Tabel 2.1 Luas dan Pembagian Wilayah Administratif di Kota Yogyakarta.....	11
Tabel 2.2 Luas Lahan Menurut Penggunaannya di Kota Yogyakarta	12
Tabel 3.1 Keadaan Bangunan dan Spesifikasi Bangunan.....	40
Tabel 3.2 Analisis HBU secara Hukum	43
Tabel 3.3 Penghitungan Nilai Pasar dengan Pendekatan Pasar	47
Tabel 3.4 Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	52
Tabel 3.5 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	54
Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian.....	55
Tabel 3.7 Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya	56
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai	56



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I Yogyakarta Tahun 2011-2016	1
Gambar 1.2 Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I Yogyakarta	2
Gambar 1.3 Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Berlaku dan Konstan di Kota Yogyakarta Tahun 2013-2016	5
Gambar 1.4 Presentase Penggunaan Pinjaman Bank di Kota Yogyakarta Tahun 2016	7
Gambar 1.5 Bagan Kerangka Penulisan Tugas Akhir	9
Gambar 2.1 Peta Daerah Istimewa Yogyakarta	10
Gambar 2.2 Proses Penilaian	22
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian	38
Gambar 3.2 Situasi Tanah Objek Penilaian	39
Gambar 3.3 Foto Bangunan Objek Penilaian.....	40
Gambar 3.4 Lokasi Objek Penilaian dan Pembanding	46



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Objek Penilaian	61
Lampiran 2 Peta Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Kecamatan Tegalrejo	62
Lampiran 3 Analisis Menggunakan Pendekatan Pasar	63
Lampiran 4 Analisis Menggunakan Pendekatan Biaya	65
Lampiran 5 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Objek Penilaian	67
Lampiran 6 Perhitungan Depresiasi Bangunan Objek Penilaian	68
Lampiran 7 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 1	69
Lampiran 8 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 1	69
Lampiran 9 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 2	70
Lampiran 10 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 2	70
Lampiran 11 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 3	71
Lampiran 12 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 3	71
Lampiran 13 Rekonsiliasi Nilai	72



DAFTAR ISTILAH

- ADHB : Atas Dasar Harga Berlaku
ADHK : Atas Dasar Harga Konstan
BPS : Badan Pusat Statistik
GSB : Garis Sempadan Bangunan
HBU : *High and Best Use*
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
PDRB : Produk Domestik Regional Bruto
SHM : Sertifikat Hak Milik
SPI : Standar Penilai Indonesia