

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH .....	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1 Rumusan Masalah .....	4
1.2 Maksud dan Tujuan .....	4
1.3 Manfaat.....	4
1.4 Kerangka Penulisan.....	5
BAB II GAMBARAN UMUM.....	7
2.1 Gambaran Umum Wilayah.....	7
2.2 Keaslian Penulisan .....	9
2.3 Kajian Pustaka .....	11
2.3.1 Pengertian Ruko .....	11
2.3.2 Nilai.....	11
2.3.3 Jenis – Jenis Nilai.....	13
2.3.4 Penilaian.....	14
2.3.5 Jenis-Jenis Hak atas tanah.....	14
2.3.6 HBU ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	17
2.4 Landasan Teori .....	17
2.4.1 Proses Penilaian .....	17
2.4.2 Pendekatan Penilaian .....	19
2.4.3 Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar.....	22
2.4.4 Prosedur Penerapan Pendekatan Biaya.....	23
2.4.5 Metode Penaksiran Biaya.....	25

2.4.8	Depresiasi.....	26
2.5	Metodologi .....	29
2.5.1	Jenis Data .....	29
2.5.2	Teknik Pengumpulan Data.....	31
2.5.3	Alat Analisis.....	32
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....		34
3.1	Analisis .....	34
3.1.1	Lokasi Objek .....	34
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek.....	34
3.2	Analisis HBU ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	37
3.3	Kondisi Pembatas .....	40
3.4	Pembahasan .....	40
3.4.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	40
3.4.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya .....	45
3.5	Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	49
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....		51
4.1	Kesimpulan.....	51
4.2	Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA .....		52
LAMPIRAN .....		53

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bagan Kerangka Penilaian .....	5
Gambar 2.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman .....	7
Gambar 2.2 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Sleman .....	9
Gambar 2.4 Bagan Proses Penilaian .....	18
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian .....	34
Gambar 3.2 Denah Batas Objek Penilaian .....	35
Gambar 3.3 Peta Lokasi Objek .....	42

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di DIY .....	1
Tabel 2.1 Pembagian Wilayah Kabupaten Sleman .....	8
Tabel 2.2 Tabel Penelitian Sebelumnya.....	9
Tabel 2.3 Jenis - Jenis Nilai .....	13
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Ruko .....	36
Tabel 3.2 Perhitungan KDB, KLB dan GSB .....	38
Tabel 3.3 Worksheet Penilaian dengan Pendekatan Pasar.....	43
Tabel 3.4 Rencana Anggaran Biaya Objek Penilaian .....	46
Tabel 3.6 Worksheet Nilai Pasar Tanah dengan Pendekatan Biaya .....	48
Tabel 3.7 Perhitungan Tanah dengan Pendekatan Biaya .....	49
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai .....	49

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Objek Penilaian .....	54
Lampiran 2 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian.....	54
Lampiran 3 Analisis Menggunakan Pendekatan Pasar .....	54
Lampiran 4 Analisis Menggunakan Pendekatan Biaya .....	54
Lampiran 5 Rencana Anggaran Biaya Objek Penilaian.....	54
Lampiran 6 Perhitungan Depresiasi Bangunan Objek Penilaian .....	54
Lampiran 7 Rekonsiliasi Nilai .....	54
Lampiran 8 Biaya Teknis Bangunan MAPPI.....	54
Lampiran 9 Umur Ekonomis / Manfaat Bangunan .....	54

## DAFTAR ISTILAH

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