

## 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
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Maksud dan Tujuan Penulisan .....	6
1.4 Manfaat Penulisan.....	6
1.5 Kerangka Penilaian .....	7
1.6 Sistematika Penulisan.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....</b>	<b>10</b>
2.1 Kondisi Umum .....	10
2.2 Keaslian Penulisan .....	13
2.3 Kajian Pustaka.....	14
2.3.1 Pengertian Ruko .....	14
2.3.2 Pengertian Nilai .....	14
2.3.3 Jenis-jenis Nilai .....	16
2.3.4 Jenis-jenis Hak .....	18
2.3.5 Aset dan Properti .....	21
2.3.6 Penilaian .....	21
2.3.7 Nilai Pasar .....	23
2.3.8 Nilai Likuidasi .....	24
2.3.9 Pendekatan Penilaian.....	24
2.3.10 Depresiasi .....	25
2.4 Landasan Teori.....	26
2.4.1 Proses Penilaian.....	26
2.4.2 Dasar Nilai.....	28
2.4.3 Pendekatan Pasar .....	29
2.4.4 Prosedur Penerapan .....	30
2.4.5 Elemen Perbandingan.....	31
2.4.6 Pendekatan Biaya .....	32
2.4.7 Metode Penaksiran Biaya.....	33
2.4.8 Depresiasi .....	33
2.5 Metodologi Penelitian .....	33
2.5.1 Jenis Data .....	33
2.5.2 Teknik Penugmpulan Data .....	36

2.5.3	Alat Analisis .....	37
<b>BAB III</b>	<b>ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>
3.1	Analisis.....	42
3.1.1	Lokasi .....	42
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian .....	42
3.1.3	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	44
3.2	Kondisi Pembatas.....	47
3.3	Pembahasan.....	48
3.2.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....	48
3.2.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya .....	54
3.2.3	Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan .....	54
3.2.4	Perhitungan Penyusutan Bangunan .....	55
3.2.5	Perhitungan Nilai Tanah.....	57
3.2.6	Rekonsiliasi Nilai Pasar .....	59
<b>BAB IV</b>	<b>KESIMPULAN DAN PENUTUP.....</b>	<b>61</b>
4.1	Kesimpulan .....	61
4.2	Saran.....	61
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>
	<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>63</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Penyebaran Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I Yogyakarta.....	1
Tabel 1.2 Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk menurut Kecamatan di Kabupaten Sleman tahun 2016.....	2
Tabel 1.3 Jumlah Migrasi datang Kabupaten Sleman Tahun 2012-2016 .....	3
Tabel 2.1 Luas dan Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman ..	11
Tabel 2.2 Luas Lahan Menurut Penggunaannya di Kabupaten Sleman.....	12
Tabel 2.3 Jenis-jenis Nilai .....	16
Tabel 2.4 Jenis-jenis Hak Atas Tanah .....	18
Tabel 2.5 Sfpesifikasi Bangunan Ruko .....	35
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Ruko .....	43
Tabel 3.2 Analisis HBU secara Hukum .....	46
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar .....	50
Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian..	54
Tabel 3.5 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian.....	56
Tabel 3.6 Perhitung Nilai Tanah Objek Penilaian.....	57
Tabel 3.7 Nilai Pasar Ruko dengan Menggunakan Pendekatan Biaya .....	59
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai .....	60

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Kerangka Pemilaian.....	7
Gambar 2.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman .....	10
Gambar 2.2 Proses Penilaian.....	27
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian.....	42
Gambar 3.2 Peta Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding .....	49

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Objek Penilaian .....	63
Lampiran 2 Spesifikasi Bangunan Ruko .....	64
Lampiran 3 Perhitungan Ruko Pendekatan Pasar .....	65
Lampiran 4 Perhitungan Tanah Pendekatan Biaya .....	66
Lampiran 5 Rencana Anggaran Biaya Bangunan Ruko .....	67
Lampiran 6 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Bangunan Ruko .....	69
Lampiran 7 Hitungan Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi .....	69
Lampiran 8 Rekapitulasi Pendekatan Biaya .....	69
Lampiran 9 Rekonsiliasi Nilai .....	70
Lampiran 10 Biaya Teknis Bangunan MAPPI .....	70
Lampiran 11 Form Inspeksi Lapangan .....	71

## **DAFTAR ISTILAH**

BPS	: Badan Pusat Statistik
DIY	: Daerah Istimewa Yogyakarta
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
RCN	: Replacement Cost New
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
HBU	: Highest and Best Use
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Luas Bangunan
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan