

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR ISTILAH.....	x
INTISARI .....	xi
ABSTRACT .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penulisan .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	5
1.4 Maksud dan Tujuan Penulisan .....	5
1.5 Manfaat Penulisan .....	5
1.6 Kerangka Penulisan.....	6
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA .....	7
2.1 Gambaran Umum Wilayah Objek Penilaian .....	7
2.2 Kajian Pustaka.....	8
2.2.1 Pengertian Ruko .....	8
2.2.2 Konsep Harga, Biaya, dan Nilai .....	9
2.2.3 Konsep Tanah.....	10
2.2.4 Hak Atas Tanah .....	10
2.3 Landasan Teori .....	12
2.3.1 Aset dan Properti .....	12
2.3.2 Penilaian .....	12
2.3.3 Proses Penilaian.....	14
2.3.4 Dasar Nilai.....	15
2.3.5 Pendekatan Penilaian.....	16
2.3.6 Penyusutan/Depresiasi.....	22
2.3.7 Analisis <i>Highest and Best Use</i> .....	26
2.4 Metode Penulisan .....	26
2.4.1 Jenis Data .....	26
2.4.2 Teknik Pengumpulan Data .....	27
2.4.3 Alat Analisis .....	28
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	30
3.1 Analisis.....	30
3.1.1 Deskripsi Lokasi.....	30
3.1.2 Identifikasi Fisik Ruko .....	31
3.1.3 Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analyst</i> ).....	33

3.2	Pembahasan .....	36
3.2.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....	36
3.2.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya .....	41
3.2.3	Perhitungan Biaya Penggantian Baru .....	41
3.2.4	Perhitungan Penyusutan Bangunan.....	42
3.2.5	Perhitungan Nilai Pasar Tanah.....	44
3.2.6	Rekonsiliasi Nilai.....	47
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....		49
DAFTAR PUSTAKA .....		50
LAMPIRAN .....		51

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Kepadatan Penduduk Kota Yogyakarta.....	1
Tabel 3.1	Keadaan Bangunan dan Spesifikasi Bangunan Ruko.....	32
Tabel 3.2	Analisis HBU secara Hukum.....	34
Tabel 3.3	Tabel Perhitungan Pendekatan Pasar.....	38
Tabel 3.4	Rekapitulasi Perhitungan Biaya Penggantian Baru .....	42
Tabel 3.5	Perhitungan Penyusutan Bangunan .....	43
Tabel 3.6	Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian .....	44
Tabel 3.7	Perhitungan Nilai Pasar Tanah dengan Pendekatan Biaya Metode Perbandingan Penjualan .....	45
Tabel 3.8	Nilai Pasar Ruko Menggunakan Pendekatan Biaya .....	47
Tabel 3.9	Perhitungan Rekonsiliasi Nilai .....	48

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	PDRB Kota Yogyakarta Menurut Lapangan Usaha Berdasar Harga Berlaku Tahun 2013-2016 .....	2
Gambar 1.2	Kerangka Penulisan Tugas Akhir .....	6
Gambar 3.1	Peta Lokasi Objek Penilaian.....	30
Gambar 3.2	Situasi Tanah Objek Penilaian.....	31
Gambar 3.3	Tampak Bangunan Objek Penilaian .....	32
Gambar 3.4	Lokasi Objek dan Pembanding Pendekatan Pasar.....	37
Gambar 3.5	Lokasi Objek dan Pembanding Perhitungan Nilai Tanah Pendekatan Biaya.....	44

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Foto Objek Penilaian .....	52
Lampiran 2	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Kota Yogyakarta.....	53
Lampiran 3	Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035.....	54
Lampiran 4	Perhitungan Nilai Pasar Ruko Menggunakan Pendekatan Pasar .....	55
Lampiran 5	Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan.....	56
Lampiran 6	Rekapitulasi RAB .....	58
Lampiran 7	Perhitungan Penyusutan .....	58
Lampiran 8	Perhitungan Nilai Pasar Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya....	59

## DAFTAR ISTILAH

BTB	: Biaya Teknis Bangunan
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HBU	: <i>Highest 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
PDRB	: Produk Domestik Regional Bruto
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilai Indonesia