



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN 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
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Maksud dan Tujuan Penulisan	4
1.4 Manfaat Penulisan.....	5
1.5 Kerangka Penulisan.....	6
BAB II GAMBARAN UMUM.....	7
2.1 Kondisi Umum	7
2.2 Kajian Pustaka	9
2.2.1 Pengertian Ruko.....	9
2.2.2 Nilai	9
2.2.3 Jenis – Jenis Hak Atas Tanah	9
2.2.4 Aset Dan Properti.....	11
2.2.5 Pendekatan Penilaian.....	12
2.3 Landasan Teori	14
2.3.1 Proses Penilaian	14
2.3.2 Harga, Biaya dan Nilai.....	15
2.3.3 Dasar Nilai	16
2.3.4 Nilai Pasar.....	18
2.3.5 Nilai Selain Nilai Pasar.....	18
2.3.6 Nilai Likuidasi	19
2.3.7 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>High and Best Use Analysis</i>)	20



2.3.8	Pendekatan Pasar	20
2.3.9	Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar	21
2.3.10	Elemen-Elemen Perbandingan	22
2.3.11	Pendekatan Biaya	23
2.3.12	Biaya Reproduksi atau Biaya Penggantian	24
2.3.13	Penyusutan/Depresiasi	25
2.3.14	Rekonsiliasi Nilai	28
2.4	Penilaian Sebelumnya	29
2.5	Metodologi	30
2.5.1	Jenis Data	30
2.5.2	Teknik Pengumpulan Data.....	32
2.5.3	Alat Analisis	33
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		35
3.1	Analisis	35
3.1.1	Deskripsi Lokasi	35
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian.....	36
3.1.3	Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use Analyst</i>).....	38
3.2	Asumsi dan Syarat Pembatas.....	41
3.3	Pembahasan	41
3.3.1	Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar	41
3.3.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	46
3.3.3	Rekonsiliasi.....	49
3.3.4	Perhitungan Indikasi Nilai Likuidasi	49
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		51
4.1	Kesimpulan.....	51
4.2	Saran	51
DAFTAR PUSTAKA		52
LAMPIRAN		53



DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk Kabupaten/Kota di D.I Yogyakarta (Jiwa) Tahun 2011-2016.....	1
Tabel 2. 1 Luas Wilayah, Banyaknya Penduduk dan Kepadatan Penduduk perKm2 menurut Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 2016.....	8
Tabel 3. 1 Keadaan Bangunan dan Spesifikasi Bangunan.....	37
Tabel 3. 2 Analisis HBU secara Hukum	39
Tabel 3. 3 Worksheet Penilaian dengan Pendekatan Pasar	44
Tabel 3. 4 Rencana Anggaran Biaya Objek Penilaian	47
Tabel 3. 5 Perhitungan Depresiasi dan Biaya Penggantian Baru.....	48
Tabel 3. 6 Perhitungan Nilai Pasar Pasar Tanah	48
Tabel 3. 7 Rekonsiliasi	49



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Bagan Kerangka Penulisan Tugas Akhir.....	6
Gambar 2. 1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman	7
Gambar 2. 2 Proses Penilaian.....	14
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Objek Penilaian.....	35
Gambar 3. 2 Situasi Tanah Objek Penilaian	36
Gambar 3. 3 Foto Bangunan Objek Penilaian.....	37
Gambar 3. 4 Peta Lokasi Objek	42



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Foto Objek Penilaian	54
Lampiran 1. 2 Analisis Menggunakan Pendekatan Pasar	55
Lampiran 1. 3 Analisis Menggunakan Pendekatan Biaya	57
Lampiran 1. 4 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Objek Penilaian	58
Lampiran 1. 5 Perhitungan Depresiasi Bangunan Objek Penilaian	59
Lampiran 1. 6 Rekonsiliasi Nilai	60



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
PDRB	: Produk Domestik Regional Bruto
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilai Indonesia
RCN	: <i>Replacement Cost New</i>