

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR/GRAFIK	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR ISTILAH	x
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	13
1.1 Latar Belakang	13
1.2 Rumusan Masalah.....	16
1.3 Maksud Penilaian.....	16
1.4 Tujuan Penilaian	17
1.5 Manfaat Penilaian	17
1.6 Kerangka Penulisan	18
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN	19
2.1 Kondisi Umum Kota Surakarta	19
2.2 Kajian Pustaka	22
2.2.1 Pengertian Ruko	22
2.2.2 Deskripsi Tanah atau Tapak	22
2.2.3 Harga, Biaya, dan Nilai	24
2.2.4 Jenis-Jenis Hak	25
2.2.5 Aset dan Properti	27
2.2.6 Penilaian	28
2.2.7 Pendekatan Penilaian	30
2.2.8 Depresiasi	32
2.3 Landasan Teori	34

2.3.1	Proses Penilaian.....	34
2.3.2	Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	36
2.3.3	Pendekatan Pasar	37
2.3.4	Prosedur Penerapan	37
2.3.5	Elemen-Elemen Perbandingan	38
2.3.6	Pendekatan Biaya	39
2.3.7	Metode Penaksiran Biaya	40
2.3.8	Depresiasi	40
2.4	Penilaian Sebelumnya.....	41
2.5	Metodologi Penelitian.....	42
2.5.1	Jenis Data.....	42
2.5.2	Teknik Pengumpulan Data	45
2.5.3	Alat Analisis	46
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		52
3.1	Deskripsi Data	52
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian.....	52
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian	52
3.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	54
3.3	Kondisi Pembatas	57
3.4	Pembahasan	58
3.4.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	58
3.4.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	64
3.5	Rekonsiliasi Nilai Pasar	69
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		71
4.1	Kesimpulan	71
4.2	Saran	71
DAFTAR PUSTAKA		72
LAMPIRAN		73

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Distribusi Presentase Kenaikan PDRB Kota Surakarta	14
Tabel 2.1 Persebaran penduduk Kota Surakarta	20
Tabel 2.2 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian	45
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian	54
Tabel 3.2 Analisis HBU Berdasarkan Peraturan	56
Tabel 3.3 Perhitungan Pendekatan Pasar	62
Tabel 3.4 Perhitungan Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	66
Tabel 3.5 Perhitungan Penyusutan Objek Penilaian	67
Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Tanah	68
Tabel 3.7 Perhitungan Nilai Pasar Objek Penilaian melalui Pendekatan Biaya ...	69
Tabel 3.8 Perhitungan Rekonsiliasi Nilai Pasar Objek Penilaian	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Administratif Kota Surakarta	20
Gambar 2.2 Bagan Proses Penilaian	35
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian	52
Gambar 3.2 Denah Objek Penilaian.....	53
Gambar 3.3 Peta Peruntukan Surakarta	56
Gambar 3.4 Peta Lokasi Objek Penilaian dan Pembanding.....	59

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto-Foto Objek Penilaian.....	74
Lampiran 2 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian.....	75
Lampiran 3 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Objek Penilaian	77
Lampiran 4 Perhitungan Depresiasi Bangunan Objek Penilaian	77
Lampiran 5 Perhitungan Nilai Pasar Metode Perbandingan Penjualan	79
Lampiran 6 Perhitungan Nilai Pasar Tanah Metode Ekstraksi	80
Lampiran 7 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 3	81
Lampiran 8 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 3.....	81
Lampiran 9 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 4	82
Lampiran 10 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 4.....	82
Lampiran 11 Nilai Pasar Berdasarkan Pendekatan Biaya.....	83
Lampiran 12 Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	83

DAFTAR ISTILAH

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