

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
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
ABSTRACT.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Maksud dan Tujuan	4
1.4 Manfaat.....	4
1.5 Kerangka Penulisan	5
BAB II GAMBARAN UMUM.....	6
2.1 Kondisi Umum	6
2.2 Keaslian Penulisan.....	7
2.3 Kajian Pustaka	9
2.3.1 Pengertian Ruko.....	9
2.3.2 Harga, Biaya dan Nilai	9
2.3.3 Jenis-Jenis Nilai	11
2.3.4 Deskripsi Tanah atau Tapak	11
2.3.5 Jenis-Jenis Hak atas Tanah	14
2.3.6 Pendekatan Penilaian	16
2.4 Landasan Teori	18
2.4.1 Penilaian	18
2.4.2 Proses Penilaian	20
2.4.3 Dasar Nilai	21
2.4.4 Teori <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	21
2.4.5 Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar	22
2.4.6 Elemen-Elemen Perbandingan.....	23
2.4.7 Prosedur Penerapan Pendekatan Biaya.....	24
2.4.8 Estimasi Nilai Bangunan	26
2.4.9 Depresiasi	27
2.5 Metodologi	31
2.5.1 Jenis Data.....	31
2.5.2 Teknik Pengumpulan Data	33
2.5.3 Alat Analisis	34
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	36
3.1 Analisis	36



3.1.1	Deskripsi Lokasi	36
3.1.2	Identifikasi Objek Penilaian	37
3.1.3	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU)	38
3.2	Kondisi Pembatas	40
3.3	Pembahasan	41
3.3.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	41
3.3.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	48
3.3.3	Rekonsiliasi Nilai Pasar	52
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		54
4.1	Kesimpulan	54
4.2	Saran	54
DAFTAR PUSTAKA		55
LAMPIRAN		56

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 PDRB Kabupaten Sleman Tahun 2013-2016	1
Gambar 1.2 Pemberian Pinjaman Bank di Kabupaten Sleman Tahun 2013-2016	2
Gambar 1.3 Bagan Kerangka Penulisan	5
Gambar 2.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman.....	6
Gambar 2.2 Proses Penilaian	20
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian	36
Gambar 3.2 Situasi Tanah Objek Penilaian	37
Gambar 3.3 Peta Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	42

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman	7
Tabel 2.2 Jenis-Jenis Nilai	11
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan.....	37
Tabel 3.2 Analisis Secara Peraturan	38
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Ruko dengan Metode Perbandingan Penjualan.....	43
Tabel 3.4 Rencana Anggaran Biaya Biaya Penggantian Baru Objek Penilaian.....	49
Tabel 3.5 Nilai Bangunan Objek Penilaian.....	51
Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian	51
Tabel 3.7 Rekapitulasi Pendekatan Biaya.....	52
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai Pasar	52

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Objek Penilaian	57
Lampiran 2 Spesifikasi Bangunan.....	58
Lampiran 3 Perhitungan Ruko dengan Metode Perbandingan Penjualan.....	59
Lampiran 4 Rencana Anggaran Biaya Biaya Penggantian Baru Objek Penilaian.....	60
Lampiran 5 Perhitungan Nilai Tanah Ruko dengan Metode Ekstraksi.....	61
Lampiran 6 Lokasi Pembanding pada Pendekatan Biaya	62
Lampiran 7 Nilai Bangun Objek Penilaian	62
Lampiran 8 Analisa Nilai Bangunan Data Pembanding 1 Pendekatan Biaya.....	62
Lampiran 9 Analisa Nilai Bangunan Data Pembanding 3 Pendekatan Biaya.....	63
Lampiran 10 Rekapitulasi Pendekatan Biaya.....	63
Lampiran 11 Rekonsiliasi Nilai Pasar	63

DAFTAR ISTILAH

ADHB	: Atas Dasar Harga Berlaku
ADHK	: Atas Dasar Harga Konstan
BPS	: Badan Pusat Statistik
DIY	: Daerah Istimewa Yogyakarta
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
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria