

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR ISTILAH .....	ix
INTISARI.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Kerangka Penelitian .....	5
1.6 Sistematika Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODE PENELITIAN .....	7
2.1 Kondisi Umum .....	7
2.2 Tinjauan Pustaka .....	8
2.2.1 Definsi Tapak .....	8
2.2.2 Pengertian Ruko .....	8
2.2.3 Konsep nilai, harga, dan biaya.....	8
2.2.4 Lelang .....	9
2.2.5 Nilai Pasar .....	9
2.2.6 Nilai Likuidasi .....	10
2.3 Keaslian Penelitian.....	10
2.4 Landasan Teori .....	12
2.5 Proses Penilaian.....	12
2.5.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i> ).....	14
2.5.2 Pendekatan Pasar ( <i>Market Approach</i> ).....	15

2.5.3 Pendekatan Biaya .....	16
2.5.4 Biaya Reproduksi atau Biaya Penggantian.....	17
2.5.5 Depresiasi .....	17
2.5.6 Rekonsiliasi Nilai .....	20
2.6 Metodologi Penelitian .....	21
2.6.1 Jenis Data.....	21
2.6.2 Teknik pengumpulan data .....	21
<b>BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>23</b>
3.1 Analisis.....	23
3.1.1 Deskripsi Objek .....	23
3.1.2 Identifikasi Objek Penilaian .....	24
3.1.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>HBU Analysis</i> ).....	26
3.1.4 Waktu Ekspos ( <i>Exposure Time</i> ) .....	28
3.1.5 Kajian Data Pembanding .....	28
3.2 Kondisi dan Syarat Pembatas .....	29
3.3 Pembahasan .....	30
3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....	30
3.3.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	37
3.3.3 Perhitunga Biaya Penggantian Baru .....	37
3.3.4 Perhitungan Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi .....	39
3.3.5 Perhitungan Nilai Tanah dengan Pendekatan Biaya.....	40
3.3.6 Perkiraan Waktu Ekspos.....	44
3.3.7 Rekonsiliasi Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi .....	46
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>47</b>
4.1 Kesimpulan.....	47
4.2 Saran.....	48
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>49</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>51</b>