

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
LEMBAR PENGESAHAN	II
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR ISTILAH	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat	6
1.5 Kerangka Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODE	10
2.1 Kondisi Umum.....	10
2.2 Tinjauan Pustaka	11
2.2.1 Pengertian Aset dan Properti.....	11
2.2.2 Pengertian Ruko (Rumah Toko).....	13
2.2.3 Konsep Nilai, Harga, dan Biaya.....	13
2.2.4 Nilai Pasar	14
2.2.5 Nilai Likuidasi.....	14
2.2.6 <i>Exposure Time</i> (Waktu Ekspos).....	15
2.2.7 Proses Lelang	18
2.3 Keaslian Penelitian.....	21
2.4 Landasan Teori.....	25
2.5 Proses Penilaian	26
2.5.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i>)	27
2.5.2 Pendekatan Pasar (<i>Market Approach</i>).....	27
2.5.3 Pendekatan Biaya	30
2.5.4 Metode Perbandingan Data Pasar (<i>Market Data Comparison Method</i>) ...	32
2.5.5 Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (<i>Depreciated Replacement Cost</i>)	33
2.5.6 Rekonsiliasi Indikasi Nilai	34
2.6 Metodologi Penelitian	35
2.6.1 Jenis Data	35
2.6.2 Teknik Pengumpulan Data	35
2.7 Deskripsi Objek.....	36

2.8 Deskripsi Data Pembanding.....	40
2.9 Analisis Pasar.....	46
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	49
3.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i>).....	49
3.2 Analisis Waktu Ekspos	54
3.3 Pendekatan Pasar.....	56
3.4 Pendekatan Biaya.....	64
3.5 Rekapitulasi Nilai.....	67
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	71
4.1 Kesimpulan	71
4.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN.....	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Peta Posisi Kabupaten Magelang	10
Gambar 2. 2 Konsep Nilai Likuidasi.....	15
Gambar 2. 3 Peta Lokasi Objek Penelitian	37
Gambar 2. 4 Bentuk Tanah Objek Penelitian.....	39
Gambar 2. 5 Peta Lokasi Data Pembanding Dengan Objek	43
Gambar 2. 6 Peta Data Pembanding Tanah.....	46
Gambar 3. 1 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Magelang	50
Gambar 3. 2 Peta Zonasi Kecamatan Muntilan.....	50
Gambar 3. 3 Legenda Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Magelang.....	51

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Tabel Diskon Dari Perkiraan Waktu Ekspos	17
Tabel 2. 2 Bagan Proses Penilaian	26
Tabel 2. 3 Data Objek Penelitian	38
Tabel 2. 4 Pembanding Objek Untuk Pendekatan Pasar.....	41
Tabel 2. 5 Data Pembanding Untuk Pendekatan Biaya	44
Tabel 3. 1 Tabel Analisis KDB & KLB	52
Tabel 3. 2 Tabel diskon dari perkiraan waktu ekspos	55
Tabel 3. 3 Tabel Perhitungan Kondisi Bangunan	63
Tabel 3. 4 Tabel Perhitungan Biaya Pengganti Terdepresiasi	67
Tabel 3. 5 Tabel Rekonsiliasi Nilai.....	69

DAFTAR ISTILAH

DRC	: <i>Depreciated Replacement Cost</i>
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilaian Indonesia
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
LB	: Luas Bangunan
LT	: Luas Tanah
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
Mdpl	: Meter Di atas Permukaan Laut
PMK	: Peraturan Menteri Keuangan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
UU	: Undang-undang

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Objek	75
Lampiran 2 Kertas Kerja Pendekatan Pasar	77
Lampiran 3 Kertas Kerja Pendekatan Biaya Untuk Tanah	79
Lampiran 4 Kertas Kerja Pendekatan Biaya Untuk Bangunan	81
Lampiran 5 BTB MAPPI 2018 Triwulan II	82
Lampiran 6 Tabel Umur Ekonomis MAPPI	83
Lampiran 7 Indeks Kemahalan Kontruksi (IKK) MAPPI	84
Lampiran 8 Indeks Lantai (IL) MAPPI.....	92