

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR ISTILAH.....	ix
INTISARI.....	x
ABSTRAC	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat	6
1.5. Kerangka Penelitian	7
BAB II GAMBARAN UMUM.....	8
2.1 Kondisi Umum	8
2.1.1 Kondisi Geografi.....	8
2.2 Tinjauan Pustaka	11
2.2.1 Rumah Tinggal.....	11
2.2.2 Konsep Harga, Biaya, dan Nilai.....	11
2.2.3 Nilai Pasar	12
2.2.4 Nilai Lukuidasi.....	12
2.3 Landasan Teori.....	12
2.3.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i>).....	13
2.3.2 Proses Penilaian	14
2.3.3 Pendekatan Penilaian	15
2.3.4 Elemen-elemen Perbandingan.....	17
2.3.5 Penilaian untuk Tujuan Penjaminan Utang.....	18
2.3.6 Jenis Hak Kepemilikan	18

2.3.7 Penelitian Terdahulu.....	21
2.4 Metodologi.....	22
2.4.1 Jenis dan Sumber Data.....	22
2.4.2 Metode Pengumpulan Data	23
2.4.3 Alat Analisis	24
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	25
3.1 Deskripsi Data.....	25
3.1.1 Lokasi Objek Penilaian	25
3.1.2 Identifikasi Fisik Objek Penilaian.....	26
3.2 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>).....	27
3.3 Kondisi Pembatas.....	31
3.4 Pembahasan.....	31
3.4.1 Perhitungan dengan Pendekatan Pasar.....	31
3.4.2 Perhitungan dengan Pendekatan Biaya.....	37
3.5 Rekonsiliasi Nilai Pasar	40
3.6 Perhitungan Indikasi Nilai Likuidasi	41
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	42
DAFTAR PUSTAKA.....	44
LAMPIRAN.....	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Peta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	8
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Objek	25
Gambar 3. 2 Situasi Tanah Objek	26
Gambar 3. 3 Peta Zonasi Kabupaten Sleman.....	28
Gambar 3. 4 Peta Lokasi Objek Dan Data Pembanding Pasar	33

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jumlah Penduduk DIY Tahun 2018.....	9
Tabel 2. 2 Jumlah Penduduk Sleman 2018	10
Tabel 2. 3 Proses Penilaian Menurut KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018.....	14
Tabel 3. 1 Spesifikasi Bangunan.....	27
Tabel 3. 2 Perhitungan Analisis HBU.....	29
Tabel 3. 3 Perhitungan Pasar Rumah Tinggal.....	35
Tabel 3. 4 Perhitungan RCN Objek Penilaian	37
Tabel 3. 5 Perhitungan Penyusutan.....	38
Tabel 3. 7 Nilai Pasar Tanah.....	39
Tabel 3. 8 Perhitungan Rekonsialisasi Nilai Pasar	40

DAFTAR ISTILAH

SPI	: Standar Penilaian Indonesia
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
BPS	: Badan Pusat Statistik
UU	: Undang-Undang
PERDA	: Peraturan Daerah
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
HGB	: Hak Guna Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
DRC	: <i>Depreciated Replacement Cost</i>
GSB	: Garis Sepadan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
RT/RW	: Rencana Tata Ruang Wilayah