

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	iii
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR/GRAFIK	ix
DAFTAR ISTILAH	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian.....	4
1.4 Manfaat Penulisan	4
1.5 Kerangka Penulisan	5
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN	6
2.1 Kondisi Umum Kota Bekasi	6
2.2 Kajian Pustaka	11
2.2.1 Pengertian Rumah Tinggal	11
2.2.2 Deskripsi Tanah dan Tapak	11
2.2.3 Harga, Biaya, dan Nilai	13
2.2.4 Jenis- Jenis Hak Atas Tanah	14
2.2.5 Penilaian	16
2.2.6 Nilai Pasar	18
2.2.7 Pendekatan Penilaian	19
2.2.8 Analisis HBU	21
2.2.9 Penyusutan atau Depresiasi	22
2.3 Landasan Teori	24
2.3.1 Proses Penilaian	24
2.3.2 Analisis HBU	25
2.3.3 Pendekatan Pasar	26
2.3.4 Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar	27
2.3.5 Elemen- Elemen Perbandingan	27
2.3.6 Pendekatan Biaya	28
2.3.7 Metode Penafsiran Biaya	29
2.3.8 Penyusutan atau Depresiasi	29
2.4 Penelitian Sebelumnya	30

2.5 Metode Penelitian	32
2.5.1 Jenis Data	33
2.5.2 Tehnik Pengumpulan Data	37
2.5.3 Alat Analisis	38
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	43
3.1 Analisis	43
3.1.1 Deskripsi Objek Penilaian	43
3.1.2 Identifikasi Fisik Objek Penilaian	44
3.1.3 Analisis HBU	48
3.1.4 Kondisi Pembatas	52
3.2 Pembahasan	53
3.2.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	53
3.2.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	58
3.2.3 Rekonsiliasi Nilai	62
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	65
4.1 Kesimpulan	65
4.2 Saran	65
DAFTAR ISI	67
LAMPIRAN	68

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jumlah Penduduk Kabupaten/ Kota di Jabar	10
Tabel 3.1 Perhitungan KDB, KLB, dan GSB	51
Tabel 3.2 Pembobotan Pembandingan Tanah	60
Tabel 3.3 Perhitungan RAB Bangunan Objek	61
Tabel 3.4 Biaya Pergantian baru Terdepresiasi	62
Tabel 3.5 Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya	62
Tabel 3.6 Rekonsiliasi Nilai	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta kota Bekasi	7
Gambar 2.2 Bagan Proses Penilaian	24
Gambar 3.1 Lokasi Objek Penilaian	43
Gambar 3.2 Denah Batas Tanah Objek	45
Gambar 3.3 Foto Objek Penilaian	45
Gambar 3.4 Denah Batas bangunan Objek	47
Gambar 3.5 Peta Peruntukan Kota Bekasi	49
Gambar 3.6 Peta Pembanding Pendekatan Pasar	54
Gambar 3.7 Peta Pembanding Tanah pendekatan Biaya	59

DAFTAR ISTILAH

BAPPEDA	: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
BPS	: Badan Pusat Statistika
DRC	: <i>Depreciated Replacement Cost</i>
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>Replacement Cost New</i>
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto- Foto Objek Penilaian	70
Lampiran 2 MDG Pendekatan Pasar	71
Lampiran 3 MDG Pendekatan Biaya	73
Lampiran 4 Perhitungan RAB Bangunan Objek	74
Lampiran 5 Rekapitulasi RAB Objek	76
Lampiran 6 Biaya Pergantian Baru Terdepresiasi	76
Lampiran 7 Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya	76
Lampiran 8 Rekonsiliasi Nilai	77