

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Kerangka Penelitian.....	4
2. TINJAUAN PUSTAKA DAN METODOLOGI PENELITIAN.....	6
2.1 Kondisi Umum	6
2.2 Keaslian Penelitian	7
2.3 Tinjauan Pustaka	9
2.3.1 Pengertian Ruko	9
2.3.2 Deskripsi Tanah dan Tapak.....	9
2.3.3 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	10
2.3.4 Konsep Nilai, Harga, Biaya.....	12
2.3.5 Nilai Pasar	13
2.3.6 Nilai Likuidasi	14
2.3.7 Depresiasi	14
2.3.8 Lelang.....	16
2.4 Landasan Teori.....	19
2.4.1 Penilaian	19
2.4.2 Proses penilaian.....	19
2.4.3 Analisis <i>Highest and Best Use</i>	21
2.4.4 Pendekatan Pasar	21
2.4.5 Pendekatan Biaya.....	22
2.4.6 Depresiasi	24
2.4.7 <i>Exposure Time</i>	25
2.5 Metodologi Penelitian.....	27
2.5.1 Jenis data.....	27
1. Data Umum	27
2. Data Khusus	28
2.5.2 Teknik Pengumpulan Data.....	37
2.6 Alat Analisis.....	38

3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	43
3.1 Analisis	43
3.1.1 Lokasi Objek Penilaian	43
3.1.2 Identifikasi Objek Penilaian	44
3.1.3 Analisis <i>Highest and Best Use</i>	46
3.2 Kondisi dan Syarat Pembatas.....	49
3.3 Pembahasan.....	50
3.3.1 Penilaian Pendekatan Pasar	50
3.3.2 Penilaian Pendekatan Biaya	56
3.3.3 Rekonsiliasi Nilai Pasar	63
3.3.4 Perhitungan <i>Exposure Time</i>	65
4. KESIMPULAN DAN SARAN	68
4.1 Kesimpulan	68
4.2 Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	71

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.5 Kerangka Penelitian	4
Tabel 2.4.2 Proses Penilaian.....	20
Tabel 2.4.6 Tabel Perkiraan Diskon dan <i>Exposure Time</i>	26
Tabel 2.5.1 Spesifikasi Tanah dan Bangunan Ruko	29
Tabel 2.5.2 Data Pembanding Ruko	31
Tabel 2.5.3 Data Pembanding Tanah Kosong	33
Tabel 3.1.2 Spesifikasi Tanah dan Bangunan Ruko	45
Tabel 3.1.3 Analisis HBU secara Hukum	47
Tabel 3.3.1 Perhitungan Nilai Pasar Ruko	53
Tabel 3.3.2 Perhitungan Nilai Pasar Tanah.....	58
Tabel 3.3.3 Rekapitulasi Biaya Penggantian Baru	61
Tabel 3.3.4 Total Biaya Penggantian Baru	62
Tabel 3.3.5 Dasar Pembobotan Rekonsiliasi.....	63
Tabel 3.3.6 Rekapitulasi dan Rekonsiliasi Nilai	64
Tabel 3.3.7 <i>Hitorycal Cost</i> Ruko.....	65
Tabel 3.3.8 Kategori <i>Exposure Time</i>	66
Tabel 3.3.9 Perhitungan <i>Exposure Time</i>	66

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman.....	6
Gambar 3.1.1 Peta Lokasi Objek Penilaian.....	43
Gambar 3.3.1 Denah Lokasi Pembanding Ruko	51
Gambar 3.3.2 Denah Lokasi Pembanding Tanah Kosong	57

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Objek Penilaian.....	72
Lampiran 2 Spesifikasi Bangunan Ruko.....	74
Lampiran 3 Perhitungan Pendekatan Pasar	75
Lampiran 4 Perhitungan Tanah Pendekatan Biaya.....	76
Lampiran 5 Rencana Anggaran Biaya Bangunan Ruko	77
Lampiran 6 Rekapitulasi RAB	78
Lampiran 7 Hitungan Biaya Penggantian Baru	78
Lampiran 8 Dasar Pembobotan Rekonsiliasi	79
Lampiran 9 Rekapitulasi Rekonsiliasi Nilai.....	79
Lampiran 10 <i>Historical Cost</i>	80
Lampiran 11 Perhitungan <i>Exposure Time</i>	80

DAFTAR ISTILAH

SHM	: Sertifikat Hak Milik
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
RCN	: <i>Replacement Cost New</i>
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
PPI	: Petunjuk Penilai Indonesia
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah