

## DAFTAR ISI

	Halaman
TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
DAFTAR ISTILAH .....	x
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
BAB II.....	8
GAMBARAN UMUM .....	8
2.1 Gambaran Umum.....	8
2.2 Keaslian Penulisan.....	10
2.3 Kajian Pustaka .....	11
2.3.1 Pengertian Ruko .....	11
2.3.2 Harga, Biaya dan Nilai .....	11
2.3.3 Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	13
2.3.4 Pendekatan Penilaian.....	15
2.3.5 Nilai .....	17
2.3.6 Aset dan Properti .....	19
2.3.7 Penilaian .....	19
2.3.8 Nilai Pasar .....	21
2.3.9 Depresiasi .....	22
2.4 Landasan Teori .....	23
2.4.1 Proses Penilaian.....	23

2.4.2 Penerapan Pendekatan Pasar .....	25
2.4.3 Prosedur Penerapan .....	25
2.4.4 Elemen-elemen Perbandingan .....	26
2.4.5 Pendekatan Biaya .....	27
2.4.6 Metode Penaksiran Biaya .....	28
2.5 Metode Penulisan .....	28
2.5.1 Metode Pengumpulan Data .....	28
2.5.2 Jenis Data .....	29
2.5.3 Teknik Pengumpulan Data .....	30
2.5.4 Alat Analisis .....	31
BAB III .....	33
ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	33
3.1 Analisis .....	33
3.1.1 Lokasi Penelitian .....	33
3.1.2 Identifikasi Ruko .....	34
3.1.3 Analisis HBU .....	35
3.2 Asumsi dan Syarat Pembatas .....	38
3.3 Pembahasan .....	39
3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....	39
3.3.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya .....	44
3.3.3 Nilai Pasar Bangunan .....	44
3.3.4 Perhitungan Penyusutan Bangunan .....	45
3.3.5 Nilai Pasar Tanah .....	47
3.3.6 Rekonsiliasi Nilai Pasar .....	49
BAB IV .....	51
KESIMPULAN DAN SARAN .....	51
4.1 Kesimpulan .....	51
4.2 Saran .....	51
DAFTAR PUSTAKA .....	52
LAMPIRAN .....	53

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. 1 Pertumbuhan kredit Indonesia per November 2018.....	1
Gambar 1. 2 Kerangka Penulisan Tugas Akhir.....	5
Gambar 2. 1 Peta Wilayah Kota Yogyakarta.....	9
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian.....	33
Gambar 3.2 Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	41

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.2 Proses Penilaian .....	24
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian .....	34
Tabel 3.2 Analisis HBU Secara Hukum .....	37
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar.....	42
Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Pengganti Baru Bangunan Objek Penilaian .....	45
Tabel 3.5 Penyusutan .....	47
Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian.....	47
Tabel 3.7 Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya .....	49
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai .....	49

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Ruko Objek Penilaian.....	54
Lampiran 2 Spesifikasi Bangunan Ruko.....	55
Lampiran 3 Analisis Menggunakan Pendekatan Pasar .....	56
Lampiran 4 Analisis Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya .....	57
Lampiran 5 Biaya Pengganti Baru dan Depresiasi Bangunan Objek Penilaian...	58
Lampiran 6 Biaya Pengganti Baru dan Depresiasi Bangunan Data 1 .....	59
Lampiran 7 Biaya Pengganti Baru dan Depresiasi Bangunan Data 2.....	60
Lampiran 8 Biaya Pengganti Baru dan Depresiasi Bangunan Data 3.....	61
Lampiran 9 Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya.....	62
Lampiran 10 Rekonsiliasi Nilai .....	62
Lampiran 11 Indeks Material MAPPI.....	63
Lampiran 12 Umur Ekonomis Bangunan MAPPI .....	64
Lampiran 13 Rencana Detail Tata Ruang dan Zonasi Yogyakarta.....	65

## DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistika
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
SPI	: Standar Penilaian Indonesia