

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI | III |
| KATA PENGANTAR..... | IV |
| DAFTAR ISI..... | V |
| DAFTAR GAMBAR..... | VII |
| DAFTAR TABEL | VIII |
| DAFTAR LAMPIRAN | IX |
| DAFTAR ISTILAH | X |
| INTISARI | XI |
| ABSTRAK | XII |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 LATAR BELAKANG | 1 |
| 1.2 RUMUSAN MASALAH | 5 |
| 1.3 MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN | 6 |
| 1.4 MANFAAT PENELITIAN..... | 6 |
| 1.5 KERANGKA PENULISAN..... | 7 |
| 1.6 SISTEMATIKA PENULISAN..... | 9 |
| BAB II | 10 |
| LANDASAN TEORI DAN METODOLOGI PENELITIAN | 10 |
| 2.1 KONDISI UMUM..... | 10 |
| 2.1.1. Kondisi Geografis Provinsi Jawa Tengah | 11 |
| 2.1.2. Perkembangan Ekonomi Regional Provinsi Jawa Tengah..... | 12 |
| 2.2 LANDASAN TEORI | 19 |
| 2.2.1. Penilaian..... | 19 |
| 2.2.2 Proses penilaian..... | 19 |
| 2.2.3 Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use) | 23 |
| 2.2.4 Pendekatan Pasar..... | 24 |
| 2.2.5 Pendekatan Biaya..... | 26 |
| 2.2.6 Eksposure Time..... | 28 |
| 2.2.7 Hak Tanggungan | 31 |
| 2.2.8 Proses Lelang | 32 |
| 2.3 KEASLIAN PENELITIAN..... | 35 |
| 2.4 KAJIAN PUSTAKA | 37 |

| | |
|---|-----------|
| 2.4.1 Pengertian Rumah Tinggal..... | 37 |
| 2.4.2 Jenis-jenis Hak Kepemilikan Tanah..... | 37 |
| 2.4.3 Aset dan Properti..... | 40 |
| 2.4.4 Nilai Pasar | 40 |
| 2.4.5 Nilai Likuidasi..... | 41 |
| 2.4.6 Nilai Limit..... | 41 |
| 2.4.7 Penilaian Tanah..... | 42 |
| 2.4.8 Penyusutan | 43 |
| 2.5 METODOLOGI PENELITIAN..... | 44 |
| 2.5.1 Jenis data | 44 |
| 2.5.2 Teknik Pengumpulan data..... | 46 |
| 2.5.3 Alat Analisis..... | 47 |
| BAB III..... | 48 |
| ANALISIS DAN PEMBAHASAN..... | 48 |
| 3.1 ANALISIS | 48 |
| 3.1.1 Analisis Deskriptif Lokasi Penilaian..... | 48 |
| 3.1.2 ANALISIS DESKRIPTIF FISIK OBJEK PENILAIAN | 50 |
| 3.1.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik..... | 55 |
| 3.2 KONDISI DAN SYARAT PEMBATA..... | 57 |
| 3.3 PEMBAHASAN..... | 58 |
| 3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar | 58 |
| 3.3.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya | 62 |
| 3.3.3 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan | 62 |
| 3.3.4 Perhitungan Penyusutan Bangunan..... | 64 |
| 3.3.5 Perhitungan Nilai Tanah | 66 |
| 3.3.6 Rekonsiliasi Nilai | 70 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN..... | 75 |
| 4.1 KESIMPULAN | 75 |
| 4.2 SARAN..... | 76 |
| DAFTAR PUSTAKA | 77 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | 78 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|-----------|---|----|
| Gambar 1 | Kerangka Penulisan Tugas Akhir | 7 |
| Gambar 2 | Peta Jawa Tengah..... | 11 |
| Gambar 3 | Pertumbuhan Ekonomi Jawa Tengah..... | 13 |
| Gambar 4 | Perkembangan Ekonomi Jawa Tengah, Jawa dan Nasional | 13 |
| Gambar 5 | Inflasi Provinsi Jawa Tengah | 15 |
| Gambar 6 | Peta Lokasi Objek Penilaian | 48 |
| Gambar 7 | Situasi Tanah..... | 50 |
| Gambar 8 | Gambar Bangunan..... | 53 |
| Gambar 9 | Gambar Situasi Bangunan..... | 54 |
| Gambar 10 | Peta Objek Tanah dan Pembanding | 68 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Table 1 Diskon dan Perkiraan Exposure time | 30 |
| Table 2 Penelitian Terdahulu | 36 |
| Table 3 Spesifikasi Bangunan | 52 |
| Table 4 Sarana Pelengkap | 54 |
| Table 5 Perhitungan Metode Pendekatan Perbandingan Penjualan | 61 |
| Table 6 Perhitungan Biaya Pengganti Baru Bangunan Terdepresiasi | 64 |
| Table 7 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian | 66 |
| Table 8 Perhitungan Biaya | 69 |
| Table 9 Rekonsiliasi | 71 |
| Table 10 Perkiraan waktu Ekspos | 73 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|----|
| Lampiran 1 Nilai Pasar..... | 79 |
| Lampiran 2 Nilai Pendekatan Biaya | 80 |
| Lampiran 3 Spek Data Bangunan | 81 |
| Lampiran 4 SitePlan..... | 82 |
| Lampiran 5 RAB Rumah Tinggal..... | 83 |
| Lampiran 6 RCN Terdepresiasii | 89 |
| Lampiran 7 Nilai Pendekatan Biaya | 90 |
| Lampiran 8 Diskon..... | 91 |
| Lampiran 9 Data Transaksi | 92 |
| Lampiran 10 KDB danKLB | 93 |
| Lampiran 11 Foto Objek | 94 |

DAFTAR ISTILAH

| | |
|---------------|--|
| BPS | : Badan Pusat Statistik |
| PMK | : Peraturan Menteri Keuangan |
| UUHT | : Undang-undang Hak Tanggungan |
| PPAT | : Pejabat Pembuat Akta Tanah |
| SPI | : Standar Peraturan Indonesia |
| KEPI | : Kode Etik Penilaian Indonesia |
| HGU | : Hak Guna Usaha |
| HGB | : Hak Guna Bangunan |
| SHM | : Sertifikat Hak Milik |
| HBU | : <i>Highest and Best Use</i> |
| KPKNL | : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang |
| DJKN | : Direktorat Jendral Kekayaan Negara |
| CBD | : <i>Central Business District</i> |
| KPUP Biaya | : Konsep dan Prinsip Umum Penilaian RAB : Rencana Anggaran Biaya |
| MAPPI New | : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia RCN : <i>Replacement Cost</i> <i>New</i> |
| IMB | : Izin Mendirikan Bangunan |
| KDB | : Koefisien Dasar Bangunan |
| KLB | : Koefisien Luas Bangunan |
| GSB | : Garis Sempadan Bangunan |