



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR ISTILAH .....	x
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Maksud dan Tujuan .....	4
1.4 Manfaat Penulisan .....	4
1.5 Kerangka Penilaian.....	5
BAB II GAMBARAN UMUM.....	6
2.1 Gambaran Umum .....	6
2.1.1 Kondisi Geografi.....	6
2.1.2 Kondisi Kependudukan.....	8
2.1.3 Kondisi Sosial .....	8
2.1.4 Kondisi Pertanian .....	9
2.1.5 Kondisi Perekonomian .....	9
2.2 Landasan Teori .....	10
2.2.1 Penilaian.....	10
2.2.2 Penilai.....	12
2.2.3 Nilai.....	12
2.2.4 Aset dan Properti.....	15
2.2.5 Pendekatan Penilaian .....	16
2.2.5.1 Pendekatan Pasar .....	16
2.2.5.2 Pendekatan Pendapatan .....	18
2.2.5.3 Pendekatan Biaya.....	21



2.2.6	Proses Penilaian .....	25
2.3	Penilaian Sebelumnya .....	28
2.4	Metodologi Penelitian .....	29
2.4.1	Teknik Pengumpulan Data .....	29
2.4.2	Teknik Analisis Data .....	31
<b>BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>33</b>
3.1	Analisis .....	33
3.1.1	Deskripsi Objek Penilaian .....	33
3.1.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	37
3.2	Kondisi dan Syarat Pembatas .....	40
3.3	Pembahasan .....	41
3.3.1	Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar .....	41
3.3.2	Perhitungan Menggunakan Pendekatan Biaya .....	45
3.3.3	Rekonsiliasi Nilai .....	51
3.3.4	Nilai Likuidasi .....	52
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>53</b>
4.1	Kesimpulan .....	53
4.2	Saran .....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>54</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>55</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Bantul 2017 .....	7
Tabel 2.2	Proses Penialian .....	26
Tabel 3.1	Spesifikasi Bangunan Rumah Tinggal.....	36
Tabel 3.2	Daftar Fasilitas Penunjang di Sekitar Obyek Penilaian .....	36
Tabel 3.3	Analisis HBU Secara Hukum .....	38
Tabel 3.4	Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar .....	43
Tabel 3.5	Perhitungan Biaya Pembangunan Baru Rumah Tinggal Objek Penilaian.....	45
Tabel 3.6	Perhitungan Indikasi Nilai Pasar Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya .....	47
Tabel 3.7	Perhitungan Indikasi Nilai Pasar Menggunakan Pendekatan Biaya ...	50
Tabel 3.8	Hasil Rekonsiliasi Nilai .....	51
Tabel 3.9	Perhitungan Indikasi Nilai Likuidasi .....	52



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta Wilayah Kabupaten Bantul .....	6
Gambar 3.1	Peta Lokasi Objek Penilaian .....	33
Gambar 3.2	Situasi Objek Penilaian .....	34
Gambar 3.3	Denah Bangunan .....	35
Gambar 3.4	Peta Rencana Pola Ruang BWP Kasihan.....	39
Gambar 3.5	Peta Data Pembanding Pendekatan Pasar .....	42
Gambar 3.6	Peta Pembanding Tanah.....	49



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Dokumentasi Objek Penilaian.....	56
Lampiran 2	Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian .....	58
Lampiran 3	Perhitungan Objek Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	59
Lampiran 4	Perhitungan Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Baru Rumah Tinggal Objek Penilaian.....	60
Lampiran 5	Rencana Anggaran Biaya Bangunan Objek Penilaian.....	61
Lampiran 6	Perhitungan Indikasi Nilai Tanah dengan Pendekatan Biaya .....	62
Lampiran 7	Perhitungan Indikasi Nilai Pasar Menggunakan Pendekatan Biaya	63
Lampiran 8	Hasil Rekonsiliasi Nilai .....	63
Lampiran 9	Perhitungan Indikasi Nilai Likuidasi .....	63



## DAFTAR ISTILAH

- KEPI : Kode Etik Penilai Indonesia
- SPI : Standar Penilai Indonesia
- KPUP : Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
- PPI : Pedoman Penilai Indonesia
- MAPPI : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
- KDB : Koefisien Dasar Bangunan
- KLB : Koefisien Luas Bangunan
- HBU : *Highest and Best Use*
- GIM : *Gross Income Multiplier*
- GRM : *Gross Rent Multiplier*
- DCM : *Direct Capitalization Method*
- DCF : *Discounted Cash Flow*
- DRC : *Depreciated Replacement Cost*