

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR ISTILAH	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Maksud dan Tujuan Penulisan	2
1.4 Manfaat Penilaian.....	3
1.5 Kerangka Penulisan.....	4
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN	5
2.1 Kondisi umum.....	5
2.1.1 Kondisi Geografis	5
2.1.2 Kondisi Demografi.....	9
2.2 Landasan Teori.....	11
2.2.1 Pengertian Ruko	11
2.2.2 Penilai.....	12
2.2.3 Penilaian.....	12
2.2.4 Deskripsi Tanah	13
2.2.5 Pengertian Nilai.....	15
2.2.6 Properti Real.....	16
2.2.7 Harga, Biaya Nilai.....	17
2.2.8 Jenis – jenis Hak Atas Tanah	19
2.2.9 Pendekatan Penilaian	21
2.2.10 Proses Penilaian	23

2.2.11	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	25
2.2.12	Penyusutan	25
2.3	Penilaian Sebelumnya	26
2.4	Metodologi	28
2.4.1	Jenis Data	28
2.4.2	Teknik Pengumpulan Data	30
2.4.3	Alat Analisis	31
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		35
3.1	Deskripsi Data	35
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian	35
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian	36
3.1.3	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	37
3.2	Kondisi Pembatas	40
3.3	Pembahasan	41
3.3.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	41
3.3.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	46
3.3.3	Perhitungan Penyusutan Bangunan	48
3.3.4	Perhitungan Nilai Tanah	49
3.3.5	Rekonsiliasi Nilai Pasar	52
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		55
4.1	Kesimpulan	55
4.2	Saran	55
DAFTAR PUSTAKA		56
LAMPIRAN		57

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Pembagian Luas Wilayah menurut Kecamatan di Kota Yogyakarta Tahun 2018	7
Tabel 2.2 Tugas Pokok Kecamatan dan Kelurahan	8
Tabel 2.3 Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta tahun 2018.....	10
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian.....	37
Tabel 3.2 Analisis HBU Berdasarkan Peraturan	39
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Pasar.....	43
Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	47
Tabel 3.5 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian.....	49
Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Tanah dengan Pendekatan Biaya	50
Tabel 3.7 Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya	52
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai	53

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Pertumbuhan Kunjungan Wisatawan ke DIY Tahun 2013- 2018	1
Gambar 1.2 Kerangka Penulisan Tugas Akhir	4
Gambar 2.1 Peta Administrasi Kota Yogyakarta.....	5
Gambar 2.2 Jumlah Penduduk Kecamatan Gondomanan tahun 2018.....	11
Gambar 2.3 Bagan Proses Penilaian Properti	24
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian	35
Gambar 3.2 Denah Batas Objek Penilaian.....	36
Gambar 3.3 Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	42

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Foto Objek Penilaian..... 58
Lampiran 2	Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian 59
Lampiran 3	Perhitungan Pendekatan Pasar 60
Lampiran 4	Perhitungan Tanah Pendekatan Biaya..... 61
Lampiran 5	Rencana Anggaran Biaya Bangunan (RAB) Ruko 4 Lantai..... 62
Lampiran 6	Rekapitulasi RAB Ruko 4 Lantai..... 64
Lampiran 7	Hitungan Biaya Pengganti Baru Bangunan Objek Penilaian..... 64
Lampiran 8	Rekapitulasi Pendekatan Biaya 65
Lampiran 9	Rekonsiliasi Nilai 65
Lampiran 10	Nilai Likuidasi..... 65
Lampiran 11	Angka Indeks Material MAPPI..... 65
Lampiran 12	Biaya Teknis Bangunan MAPPI di Yogyakarta Tahun 2019 66
Lampiran 13	Umur Ekonomis Bangunan MAPPI..... 67

DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistika
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HBU	: <i>Highest And Best Use</i>
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
IMB	: Izin Mendirikan 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>Reproduction/Replacement Cost New</i>
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria