

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR ISTILAH .....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat .....	6
1.5 Kerangka Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODE .....	7
2.1 Kondisi Umum.....	8
2.2 Tinjauan Pustaka .....	9
2.2.1 Pengertian Aset dan Properti.....	9
2.2.2 Pengertian Ruko (Rumah Toko) .....	11
2.2.3 Konsep Nilai, Harga, dan Biaya.....	12
2.2.4 Nilai Pasar .....	12
2.2.5 Nilai Likuidasi.....	13
2.2.6 <i>Exposure Time</i> (Waktu Ekspos).....	13
2.2.7 Proses Lelang .....	16
2.3 Keaslian Penelitian.....	20
2.4 Landasan Teori.....	22
2.5 Proses Penilaian .....	23
2.5.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i> ) .....	24
2.5.2 Pendekatan Pasar ( <i>Market Approach</i> ).....	24
2.5.3 Pendekatan Biaya .....	27
2.5.4 Metode Perbandingan Data Pasar ( <i>Market Data Comparison Method</i> ) ...	29
2.5.5 Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi ( <i>Depreciated Replacement Cost</i> )	30
2.5.6 Rekonsiliasi Indikasi Nilai .....	31
2.6 Metodologi Penelitian.....	32
2.6.1 Jenis Data .....	32
2.6.2 Teknik Pengumpulan Data .....	32
2.7 Deskripsi Objek .....	34

2.8 Deskripsi Data Pembanding.....	37
2.9 Analisis Pasar.....	43
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	43
3.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analysis</i> /HBU).....	45
3.2 Analisis Waktu Ekspos .....	49
3.3 Pendekatan Pasar .....	51
3.4 Pendekatan Biaya.....	60
3.5 Rekapitulasi Nilai.....	65
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	68
4.1 Kesimpulan .....	68
4.2 Saran .....	68
DAFTAR PUSTAKA .....	69
LAMPIRAN.....	70

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2. 1. Peta Kabupaten Sleman.....	9
Gambar 2. 2 Konsep Nilai Likuidasi.....	13
Gambar 2. 3 Peta Objek Penilaian .....	35
Gambar 2. 4 Bentuk Tanah Objek.....	36
Gambar 2. 5 Peta Lokasi Objek dan Pembanding Pendekatan Pasar .....	39
Gambar 2. 6 Peta Objek dan Pembanding Pendekatan Biaya.....	42

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1. Tabel kesesuaian KDB dan KLB .....	47
Tabel 3. 2 Tabel diskon dari perkiraan waktu ekspos .....	50
Tabel 3. 3 Tabel Nilai Pasar rumah tinggal dengan Pendekatan Pasar .....	59
Tabel 3. 4 Perhitungan Nilai Pasar tanah dengan Pendekatan Biaya.....	61
Tabel 3. 5 Perhitungan biaya pengganti baru terdepresiasi.....	64
Tabel 3. 6 Nilai Pasar rumah tinggal dengan Pendekatan Biaya .....	64
Tabel 3. 7 Rekonsiliasi Nilai .....	66

## DAFTAR ISTILAH

DRC	: <i>Depreciated Replacement Cost</i>
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilaian Indonesia
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
LB	: Luas Bangunan
LT	: Luas Tanah
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
Mdpl	: Meter Di atas Permukaan Laut
PMK	: Peraturan Menteri Keuangan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
UU	: Undang-undang

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Objek .....	70
Lampiran 2 Kertas Kerja Pendekatan Pasar .....	71
Lampiran 3 Kertas Kerja Tanah Pendekatan Biaya .....	72
Lampiran 4 Perhitungan RAB Rumah Tinggal.....	73
Lampiran 5 RCN Terdepresiasi .....	74
Lampiran 6 Rekapitulasi Nilai Pasar Rumah Tinggal Pendekatan Biaya.....	74
Lampiran 7 Rekonsiliasi Nilai .....	75