

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| Halaman Judul..... | i |
| Lembar Pengesahan | ii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI..... | vi |
| DAFTAR GAMBAR | ix |
| DAFTAR TABEL..... | x |
| DAFTAR ISTILAH | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| ABSTRAK | xiii |
| <i>ABSTRACT</i> | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 9 |
| 1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian..... | 9 |
| 1.4 Manfaat | 9 |
| 1.5 Kerangka Penelitian | 11 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODE | 13 |
| 2.1 Kondisi Umum..... | 13 |
| 2.2 Keaslian Penulisan | 15 |
| 2.3 Tinjauan Pustaka | 19 |
| 2.3.1 Pengertian Rumah Tinggal..... | 19 |
| 2.3.2 Deskripsi Tanah atau Tapak | 22 |
| 2.3.3 Konsep, Nilai, Harga dan Biaya..... | 24 |
| 2.3.4 Nilai Pasar | 26 |
| 2.3.5 Nilai Likuidasi dan <i>Exposure Time</i> | 26 |
| 2.3.6 Depresiasi | 27 |
| 2.3.7 Lelang..... | 30 |

| | |
|---|----|
| 2.4 Landasan Teori..... | 33 |
| 2.4.1 Penilaian | 33 |
| 2.4.2 Proses Penilaian..... | 34 |
| 2.4.3 <i>Analisis Highest and Best Use</i> (HBU) | 36 |
| 2.4.4 Pendekatan Pasar | 40 |
| 2.4.5 Pendekatan Biaya | 41 |
| 2.4.6 Depresiasi | 42 |
| 2.4.7 <i>Ekspposure Time</i> (Waktu Ekspos) | 44 |
| 2.5 Metodologi Penelitian | 50 |
| 2.5.1 Jenis Data | 50 |
| 2.5.2 Teknik Pengumpulan Data | 51 |
| 2.6 Alat Analisis..... | 52 |
| 2.6.1 <i>Analisis Highest and Best Use</i> (HBU) | 52 |
| 2.6.2 Pendekatan Pasar | 53 |
| 2.6.3 Pendekatan Biaya | 53 |
| 2.6.4 Rekonsiliasi Nilai | 54 |
| BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 56 |
| 3.1 Analisis | 56 |
| 3.1.1 Lokasi Obyek Penilaian | 56 |
| 3.1.2 Identifikasi Obyek Penilaian | 57 |
| 3.1.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>) | 60 |
| 3.2 Kondisi Syarat Pembatas | 64 |
| 3.3 Pembahasan..... | 65 |
| 3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar | 65 |
| 3.3.2 Penilaian Pendekatan Biaya | 72 |
| 3.3.3 Rekonsiliasi Nilai Pasar | 79 |
| 3.3.4 Perhitungan <i>Ekspposure Time</i> | 82 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 84 |
| 4.1 Kesimpulan | 84 |
| 4.2 Saran | 84 |
| DAFTAR PUSTAKA | 85 |

| | |
|----------------|----|
| LAMPIRAN | 87 |
|----------------|----|

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 1.5 Kerangka Penelitian | 11 |
| Gambar 2.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman | 14 |
| Gambar 2.1 Kepadatan Penduduk Kabupaten Sleman | 15 |
| Gambar 2.4.7 <i>Exposure Time</i> /Waktu Ekspos..... | 45 |
| Gambar 3.1.1 Peta Lokasi Objek | 57 |
| Gambar 3.3.1 Denah Lokasi Pembanding Rumah Tinggal..... | 67 |
| Gambar 3.3.2 Denah Lokasi Pembanding Tanah Kosong | 72 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 2.4.2Proses Penilaian | 35 |
| Tabel 2.4.7 Diskon Dari Perkiraan Waktu Ekspos | 47 |
| Tabel 3.1.2 Data Harga Pasar Rumah Tinggal Sederhana di Jalan Kaliurang..... | 58 |
| Tabel 3.1.2Spesifikasi Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal | 59 |
| Tabel 3.1.3 Analisis HBU secara Hukum | 62 |
| Tabel 3.3.1Perhitungan Nilai Pasar Rumah Tinggal..... | 69 |
| Tabel 3.3.2 Perhitungan Nilai Pasar Tanah..... | 73 |
| Tabel 3.3.2 Rekapitulasi Biaya Penggantian Baru Bangunan | 77 |
| Tabel 3.3.2 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan | 79 |
| Tabel 3.3.3 Dasar Pembobotan Rekonsiliasi | 80 |
| Tabel 3.3.3 Rekapitulasi dan Rekonsiliasi Nilai | 81 |
| Tabel 3.3.4 Diskon Dari Perkiraan Waktu Ekspos | 82 |

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 |
| SHGB | : Sertifikat Hak Guna Bangunan |
| SPI | : Standar Penilaian Indonesia |
| UU | : Undang-undang |
| PPI | : Pedoman Penilaian Indonesia |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|-----|
| LAMPIRAN 1 OBYEK PENILAIAN RUMAH TINGGAL | 88 |
| LAMPIRAN 2 SPESIFIKASI OBYEK RUMAH TINGGAL | 89 |
| LAMPIRAN 3 FOTO OBJEK | 91 |
| LAMPIRAN 4 PETA PEMBANDING PASAR RUMAH TINGGAL..... | 92 |
| LAMPIRAN 5 PETA PEMBANDING PASAR TANAH KOSONG..... | 93 |
| LAMPIRAN 6 SITUASI TANAH DAN BANGUNAN | 94 |
| LAMPIRAN 7 PERHITUNGAN VOLUME RAB | 95 |
| LAMPIRAN 8 DATA ANALISIS RAB | 97 |
| LAMPIRAN 9 REKAPITULASI RAB | 98 |
| LAMPIRAN 10 PENDEKATAN PASAR RUMAH TINGGAL | 99 |
| LAMPIRAN 11 PENDEKATAN BIAYA (TANAH)..... | 100 |
| LAMPIRAN 12 REKONSILIASI | 101 |