

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR BAGAN	ix
DAFTAR ISTILAH	x
INTISARI.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian	2
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Kerangka Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODOLOGI PENELITIAN	6
2.1 Kondisi Umum	6
2.2 Keaslian Penelitian	8
2.3 Tinjauan Pustaka.....	10
2.3.1 Pengertian Rumah tinggal	10
2.3.2 Deskripsi Tanah atau Tapak	14
2.3.3 Jenis-Jenis Hak atas Tanah.....	15
2.3.4 Konsep Nilai, Harga, Biaya.....	17
2.3.5 Nilai Pasar	18
2.3.6 Nilai Likuidasi.....	18
2.3.7 Depresiasi	18
2.4 Landasan Teori	19
2.4.1 Penilaian	19

2.4.2	Proses Penilaian.....	19
2.4.3	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	21
2.4.4	Pendekatan Pasar	24
2.4.5	Pendekatan Biaya	25
2.4.6	Depresiasi	25
2.5	Metodologi Penelitian.....	28
2.5.1	Jenis data	28
2.5.2	Teknik Pengumpulan Data	32
2.6	Alat Analisis	33
2.6.1	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	33
2.6.2	Pendekatan Pasar	33
2.6.3	Pendekatan Biaya	34
2.6.4	Rekonsiliasi Nilai	35
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		36
3.1	Analisis	36
3.1.1	Lokasi Obyek Penilaian.....	36
3.1.2	Identifikasi Fisik Obyek Penilaian	37
3.1.3	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	39
3.2	Kondisi dan Syarat Pembatas	44
3.3	Pembahasan	45
3.3.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	45
3.3.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	51
3.3.3	Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		63
4.1	Kesimpulan.....	63
4.2	Saran	63
DAFTAR PUSTAKA		xiii
LAMPIRAN.....		xiv

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Spesifikasi Umum Bangunan Rumah Tinggal Sederhana 1 Lantai.....	10
Tabel 2. 2 Spesifikasi Umum Bangunan Rumah Tinggal Menengah 2 Lantai.....	11
Tabel 2. 3 Spesifikasi Umum Bangunan Rumah Tinggal Mewah 2 Lantai.....	13
Tabel 2. 4 Proses Penilaian	20
Tabel 2. 5 Spesifikasi Tanah Dan Bangunan Rumah Tinggal	29
Tabel 2. 6 Data Pembandingan Pendekatan Pasar (Rumah Tinggal)	30
Tabel 2. 7 Data Pembandingan Pendekatan Biaya (Tanah Kosong)	31
Tabel 3. 1 Spesifikasi Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal	38
Tabel 3. 2 Analisis HBU Secara Hukum	40
Tabel 3. 3 Perhitungan Nilai Pasar Rumah Tinggal.....	46
Tabel 3. 4 Perhitungan Nilai Pasar Tanah.....	53
Tabel 3. 5 Rekapitulasi Biaya Penggantian Baru Bangunan.....	57
Tabel 3. 6 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan	60
Tabel 3. 7 Dasar Pembobotan Rekonsiliasi	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman	7
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Obyek Penilaian.....	36
Gambar 3. 2 Denah Lokasi Pembanding Rumah Tinggal.....	46
Gambar 3. 3 Denah Lokasi Pembanding Tanah Kosong	51

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. 1 Kerangka Penelitian.....	4
Bagan 2. 1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman.....	7

DAFTAR ISTILAH

SHM	: Sertifikat Hak Milik
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
RCN	: <i>Replacement Cost New</i>
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
PPI	: Petunjuk Penilaian Indonesia