

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR ISTILAH.....	x
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRAC</i>	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 Penelitian.....	5
1.5 Kerangka Penelitian.....	6
BAB II GAMBARAN UMUM DAN METODOLOGI PENELITIAN.....	7
2.1 Kondisi Umum.....	7
2.1.1 Kondisi Geografis.....	7
2.1.2 Kondisi Demografi.....	9
2.1.3 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).....	10
2.2 Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori.....	11
2.2.1 Pengertian Rumah Tinggal.....	11
2.2.2 Penilaian Properti.....	11
2.2.3 Pendekatan Biaya.....	12
2.2.4 Nilai Pasar.....	13
2.2.5 Pendekatan Pasar.....	13
2.2.6 Kredit dan Penjaminan Utang.....	14
2.2.7 Depresiasi.....	16

2.3	Keaslian Penelitian.....	17
2.4	Jenis Data.....	20
2.5	Teknik Pengumpulan Data.....	22
2.6	Alat Analisis.....	23
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....		24
3.1.	Analisis.....	24
3.1.1.	Analisis Lokasi.....	24
3.1.2.	Analisis Fisik.....	25
3.1.3.	Analisis <i>Highest and Best Use (HBU)</i>	28
3.1.4.	Analisis Data Pembandingan Tanah Bangunan (Properti).....	30
3.1.5.	Analisis Data Pembandingan Tanah.....	31
3.2	Kondisi dan Syarat Pembatas.....	32
3.3	Pembahasan.....	33
3.3.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	33
3.3.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	36
3.3.3	Rekonsiliasi.....	40
3.3.4	Indikasi Nilai Likuidasi.....	41
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....		42
4.1.	Kesimpulan.....	42
4.2.	Saran.....	42
DAFTAR PUSTAKA.....		43
LAMPIRAN.....		45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Penulisan Sumber.....	6
Gambar 2.1 Peta Lokasi Surabaya.....	7
Gambar 2.2 Grafik Jumlah Menurut Usia dan Jenis Kelamin.....	10
Gambar 2.3 PDRB Kota Surabaya.....	11
Gambar 3.1 Peta Objek Penilaian.....	25
Gambar 3.2 Denah Tanah Objek Penilaian.....	26
Gambar 3.3 Denah Bangunan Objek Penilaian.....	27
Gambar 3.4 Objek Penilaian dan Pembanding (Pendekatan Pasar).....	31
Gambar 3.5 Objek Penilaian dan Pembanding (Pendekatan Biaya).....	31
Gambar 3.6 Umur Ekonomis Bangunan.....	39
Gambar 3.7 PMK no 185/PMK.06/2014 Pasal 68.....	41

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kecamatan, Luasan, Kelurahan Kota Surabaya.....	9
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu.....	19
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan.....	28
Tabel 3.2 Perhitungan Pendekatan Pasar.....	35
Tabel 3.3 Metode Perbandingan Langsung (Pendekatan Biaya).....	37
Tabel 3.4 Rekap RAB.....	38
Tabel 3.5 Penyusutan.....	39
Tabel 3.6 Penjumlahan Tanah + Bangunan Pendekatan Biaya.....	40
Tabel 3.7 Rekonsiliasi Nilai.....	40
Tabel 3.8 Perhitungan Indikasi Likuidasi.....	41

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Foto Objek Penilaian.....	45
Lampiran 2. Penyesuaian Pendekatan Pasar.....	47
Lampiran 3. Indikasi Nilai Tanah (Pendekatan Biaya).....	49
Lampiran 4. Rencana Anggaran Biaya.....	52
Lampiran 5. Rekap RAB.....	53
Lampiran 6. Rekonsiliasi Nilai.....	54
Lampiran 7. Sertifikat Tanah.....	56
Lampiran 8. Izin Mendirikan Bangunan.....	57
Lampiran 9. Surat Tugas Inspeksi Lapangan.....	58
Lampiran 10. Berita Acara Inspeksi.....	59
Lampiran 11. Form Inspeksi Lapangan.....	62

DAFTAR ISTILAH

KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
BPS	: Badan Pusat Statistika
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah