

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL | 1 |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | v |
| DAFTAR TABEL | vii |
| DAFTAR GAMBAR | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN | ix |
| DAFTAR ISTILAH | x |
| INTISARI | xi |
| ABSTRACT | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3. Pertanyaan Penelitian | 4 |
| 1.4. Tujuan Penelitian | 4 |
| 1.5. Manfaat Penelitian | 5 |
| 1.6. Kerangka Penelitian | 6 |
| BAB II GAMBARAN UMUM DAN LANDASAN TEORI | 7 |
| 2.1 Kondisi Umum | 7 |
| 2.2 Penelitian Terdahulu | 10 |
| 2.3 Landasan Teori | 13 |
| 2.3.1 Konsep Nilai, Harga dan Biaya | 13 |
| 2.3.2 Penilaian | 15 |
| 2.3.3 Nilai Pasar dan Nilai Selain Nilai Pasar | 18 |
| 2.3.4 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik | 24 |
| 2.3.5 Pendekatan Penilaian | 26 |
| 2.3.6 Land Development Analysis | 29 |
| 2.3.7 Aset dan Properti | 29 |
| 2.4 Metodologi Penelitian | 30 |
| 2.4.1 Jenis data | 30 |
| 2.4.2 Teknik Pengumpulan Data | 33 |
| 2.4.3 Metode Analisis Data | 34 |
| BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 38 |
| 3.1 Analisis lokasi | 38 |
| 3.1.1 Identifikasi Fisik Objek Properti Penilaian | 38 |
| 3.1.2 Identifikasi Regulasi yang Berlaku | 40 |
| 3.2 Analisis Highest and Best Use | 42 |
| 3.2.1. Kelayakan Fisik | 42 |
| 3.2.2. Secara Hukum Diijinkan | 42 |
| 3.2.3. Layak Secara Keuangan | 43 |
| 3.2.4. Menghasilkan Nilai Tertinggi | 44 |
| 3.3 Pembahasan | 44 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3.1 Metode Perbandingan Data Pasar | 44 |
| 3.3.2. Land Development Analysis | 46 |
| 3.3.2.1 Hasil Analisis Pasar | 47 |
| 3.3.2.2 Analisa Pendapatan | 50 |
| 3.3.2.3 Analisa Biaya | 52 |
| 3.3.2.4 Discount Rate | 54 |
| 3.3.2.5 Nilai tanah setelah pengembangan dengan metode LDA | 55 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 56 |
| 4.1 Kesimpulan | 56 |
| 4.2 Saran | 56 |
| DAFTAR PUSTAKA | 58 |
| LAMPIRAN | 59 |

DAFTAR TABEL

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 2. 1 Luas dan Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Karanganyar.. | 8 |
| Tabel 2. 2 Luas Lahan Menurut Penggunaannya di Kabupaten Sleman | 9 |
| Tabel 2.3 Jumlah Penduduk menurut Kecamatan di Kabupaten Karanganyar, 2016-2020..... | 9 |
| Tabel 3. 1 Regulasi pengembangan lahan..... | 41 |
| Tabel 3. 2 Analisis HBU Secara Hukum | 43 |
| Tabel 3. 3 Simulasi pengembangan lahan skema 2 | 49 |
| Tabel 3. 4 Proyeksi Penjualan tahun 2021-2024 | 52 |
| Tabel 3. 5 Asumsi Biaya Pengembangan..... | 53 |
| Tabel 3. 6 Biaya Pengembangan lahan Skema 2..... | 54 |
| Tabel 3. 7 Perhitungan Nilai tanah dengan metode Land development analysis .. | 55 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2. 1 Peta Administrasi Kabupaten Karanganyar | 7 |
| Gambar 2. 2 Bagan Proses Penilaian..... | 16 |
| Gambar 2. 3 Bagan Proses Analisis Pasar dan Uji HBU | 26 |
| Gambar 3. 1 Peta Lokasi Objek Penilaian | 38 |
| Gambar 3. 2 Denah lokasi objek penilaian | 39 |
| Gambar 3. 3 Lingkungan Sekita Objek Penilaian..... | 40 |
| Gambar 3. 4 Peruntukan tanah objek penilaian | 41 |
| Gambar 3. 5 Peta Lokasi Objek Penilaian dan data pembandingan | 45 |
| Gambar 3. 6 Simulasi Master plan 3 | 48 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lampiran 1 Foto Objek Penilaian..... | 60 |
| Lampiran 2 Sertifikat hak milk objek penilaian | 61 |
| Lampiran 3 Site Plan Pengembangan Skema 1 | 62 |
| Lampiran 4 Site Plan Pengembangan skema 2..... | 63 |
| Lampiran 5 Site Plan Pengembangan skema 3..... | 64 |
| Lampiran 6 Perhitungan Nilai Pasar tanah metode perbandingan data pasar | 65 |
| Lampiran 7 Peta Lokasi Data Pembanding tanah Pendekatan Pasar | 66 |
| Lampiran 8 Peta Lokasi Pembanding rumah type 54 & 45 | 66 |
| Lampiran 9 Peta Lokasi Pembanding rumah type 104 | 67 |
| Lampiran 10 Adjusment Pasar rumah tipe 45 | 68 |
| Lampiran 11 Adjusment Pasar rumah tipe 54 | 69 |
| Lampiran 12 Adjusment Pasar rumah tipe 104 | 70 |
| Lampiran 13 Penggunaan tanah Skema 1 | 71 |
| Lampiran 14 Penggunaan tanah Skema 2 | 72 |
| Lampiran 15 Penggunaan tanah Skema 3 | 73 |
| Lampiran 16 Biaya Pengembangan Lahan Skema 1 | 74 |
| Lampiran 17 Biaya Pengembangan Lahan Skema 2 | 75 |
| Lampiran 18 Biaya Pengembangan Lahan Skema 3 | 76 |
| Lampiran 19 Perhitungan Diskon Rate | 77 |
| Lampiran 20 DCF Skema 1 | 78 |
| Lampiran 21 DCF Skema 2..... | 79 |
| Lampiran 22 DCF Skema 3..... | 80 |

DAFTAR ISTILAH

| | |
|-------|----------------------------------------|
| BPS | : Badan Pusat Statistik |
| LDA | : <i>Land Development Analysis</i> |
| KEPI | : Kode Etik Penilai Indonesia |
| KPUP | : Konsep dan Prinsip Umum Penilaian |
| RAB | : Rencana Anggaran Biaya |
| MAPPI | : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia |
| SPI | : Standar Penilaian Indonesia |
| RAB | : Rencana Anggaran Biaya |
| RCN | : <i>Replacement Cost New</i> |
| KPUP | : Konsep dan Prinsip Umum Penilaian |
| HBU | : <i>Highest and Best Use</i> |
| KDB | : Koefisien Dasar Bangunan |
| KLB | : Koefisien Luas Bangunan |
| KDH | : Koefisien Daerah Hijau |
| PSU | : Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum |
| IMB | : Izin Mendirikan Bangunan |