

## 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.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat .....	5
1.5 Kerangka Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODE .....	8
2.1 Kondisi Umum.....	8
2.2 Tinjauan Pustaka .....	9
2.2.1 Pengertian Aset dan Properti.....	9
2.2.2 Pengertian Rumah Tinggal.....	11
2.2.3 Konsep Nilai, Harga, dan Biaya.....	12
2.2.4 Nilai Pasar .....	12
2.3 Keaslian Penelitian.....	13
2.4 Landasan Teori.....	14
2.5 Proses Penilaian .....	15

2.5.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analysis/HBU</i> ) .....	16
2.5.2 Pendekatan Pasar ( <i>Market Approach</i> ) .....	17
2.5.3 Pendekatan Biaya .....	20
2.5.4 Metode Perbandingan Data Pasar ( <i>Market Data Comparison Method</i> ) ...	22
2.5.5 Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi ( <i>Depreciated Replacement Cost</i> )	23
2.5.6 Rekonsiliasi Indikasi Nilai .....	23
2.6 Metodologi Penelitian .....	24
2.6.1 Jenis Data .....	24
2.6.2 Teknik Pengumpulan Data .....	25
2.7 Deskripsi Objek .....	26
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	31
3.1 Analisis .....	31
3.1.1. Analisis Lokasi Objek Penilaian .....	31
3.1.2. Analisis Fisik Objek Penilaian .....	32
3.2 Perhitungan .....	36
3.1.3. Penilaian dengan Menggunakan Pendekatan Pasar.....	36
3.1.4. Penilaian dengan Menggunakan Pendekatan Biaya.....	42
3.3 Rekapitulasi Nilai.....	49
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	52
4.1 Kesimpulan .....	52
4.2 Saran .....	52
DAFTAR PUSTAKA .....	53

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2. 1 Peta Posisi Kota Surakarta .....	9
Gambar 2. 2 Peta Lokasi Objek Penelitian .....	27
Gambar 2. 3 Bentuk Tanah Objek Penelitian.....	29
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Objek Penilaian .....	31
Gambar 3. 2 Denah Tanah Objek Penilaian.....	32
Gambar 3. 3 Perhitungan Nilai Pasar Tanah Untuk Pendekatan Biaya .....	43

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 2. 1 Pembagian Administrasi per Kecamatan di Kota Surakarta .....	8
Tabel 2. 2 Bagan Proses Penilaian .....	16
Tabel 2. 3 Data Objek Penelitian .....	28
Tabel 3. 1 Rekapitulasi RAB Bangunan .....	48

## DAFTAR ISTILAH

HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
DRC	: <i>Depreciated Replacement Cost</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
UU	: Undang-Undang
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilaian Indonesia
KLK	: 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

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Foto Objek .....	L1
Lampiran 2 Kertas Kerja Pendekatan Pasar .....	L2
Lampiran 3 Kertas Kerja Pendekatan Biaya untuk Bangunan .....	L3
Lampiran 4 Kertas Kerja Rekapitulasi RAB dan Rekonsiliasi .....	L4
Lampiran 4 Harga Satuan Dasar Bahan Bangunan & Upah Kota Surakarta .....	L5