



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN KEASLIAN PENULISAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR BAGAN .....	viii
DAFTAR GRAFIK.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH .....	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Maksud dan Tujuan Penilaian.....	6
1.4. Manfaat .....	6
1.5. Kerangka Penulisan .....	7
BAB II GAMBARAN UMUM.....	8
2.1. Kondisi Umum.....	8
2.2. Landasan Teori.....	9
2.2.1. Definisi Penilai dan Penilaian .....	9
2.2.2. Definisi Riel Estat dan Riel Properti.....	9
2.2.3. Nilai, Biaya, dan Harga.....	10
2.2.4. Kegunaan Tertinggi dan Terbaik/HBU (Highest And Best Use) .....	16
2.2.5. Pendekatan Penilaian .....	18
2.2.6. Rekonsiliasi .....	31
2.3. Penilaian terdahulu.....	32
2.4. Metodologi.....	34
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	41
3.1. Identifikasi Lokasi .....	41
3.2. Identifikasi Fisik .....	42
3.2.1. Tanah .....	42
3.2.2. Bangunan .....	43
3.3. Analisis HBU .....	44
3.4. Analisis Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	47
3.5. Analisis Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya .....	51
3.6. Rekonsiliasi Nilai.....	57
3.7. Indikasi Nilai Likuidasi.....	57
BAB IV KESIMPULAN .....	59
DAFTAR PUSTAKA .....	60
LAMPIRAN.....	61



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jumlah Obyek Wisata dan Pengunjung Menurut Kabupaten/Kota D.I Yogyakarta Tahun 2014-2015 .....	1
Tabel 3.1. Spesifikasi Bangunan Properti Subjek .....	43
Tabel 3.2. Uji Kelayakan Secara Hukum .....	46
Tabel 3.3. Data Properti Subjek dan Properti Pembanding .....	48
Tabel 3.4. Perhitungan Penyesuaian .....	49
Tabel 3.5. Perhitungan Biaya Pengganti Baru Properti Subjek .....	52
Tabel 3.6. Perhitungan Nilai Tanah Properti Subjek Menggunakan Pendekatan Biaya .....	54
Tabel 3.7. Nilai Pasar Ruko Menggunakan Pendekatan Biaya .....	56
Tabel 3.8. Perhitungan Rekonsiliasi Nilai Pasar .....	57



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Lokasi Aset Yang Dinilai.....	41
Gambar 3.2. Lokasi Aset dan Pembanding.....	42
Gambar 3.3. Denah Bangunan Ruko Objek.....	44
Gambar 3.4. Peta Zonasi Kecamatan Mergangsan Yogyakarta.....	45



## DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1. Proses Penilaian Ruko di Jalan Kolonel Sugiono, Mergangsan, Yogyakarta.....	40
---	----



## DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1. Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota di D.I Yogyakarta Tahun 2011-2015 .....	2
Grafik 1.2. Pertumbuhan Ekonomi Kota Yogyakarta Tahun 2012-2015 .....	2
Grafik 1.3. Persentase Penggunaan Pinjaman Bank di Kota Yogyakarta Tahun 2015 .....	5



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Properti Pembanding 1 .....	61
Lampiran 2. Data Properti Pembanding 2 .....	62
Lampiran 3. Data Properti Pembanding 3 .....	63
Lampiran 4. Perhitungan Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi Pembanding 1 ....	64
Lampiran 5. Perhitungan Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi Pembanding 2 ....	66
Lampiran 6. Perhitungan Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi Pembanding 3 ....	68
Lampiran 7. Perhitungan Biaya Pengganti Baru Ruko Objek .....	70
Lampiran 8. Foto Properti Objek .....	70
Lampiran 9. Foto Properti Pembanding .....	73



## DAFTAR ISTILAH

- DCF : *Discounted Cash Flow*  
DRC : *Depreciation Replacement Cost*  
GSB : Garis Sempadan Bangunan  
HBU : *Highest and Best Use*  
KDB : Koefisien Dasar Bangunan  
KEPI : Kode Etik Penilai Indonesia  
KLB : Koefisien Dasar Bangunan  
KPUP : Konsep Penilaian Umum Properti  
SPI : Standar Penilaian Indonesia