

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH.....	xi
INTISARI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Maksud dan Tujuan Penilaian.....	5
1.4. Kerangka Penulisan.....	5
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN.....	7
2.1. Kondisi Umum.....	7
2.2. Tinjauan Pustaka.....	11
2.3. Landasan Teori.....	13
2.3.1. Konsep Nilai, Harga dan Biaya.....	13
2.3.2. HBU (<i>Highest And Best Use</i>).....	14
2.3.3. Pendekatan Penilaian.....	16
2.3.4. Teknik Penilaian Tanah.....	24
2.3.5. Penilaian untuk Jaminan Utang.....	26
2.3.6. Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.....	26
2.3.7. Rekonsiliasi Nilai.....	27
2.4. Metodologi.....	28
2.5. Alat Analisis.....	29
2.5.1. <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	30
2.5.2. Pendekatan Pasar.....	30
2.5.3. Pendekatan Biaya.....	31
2.6. Jenis dan Sumber Data.....	32
2.7. Teknik Pengumpulan Data.....	33
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	34
3.1. Deskripsi Obyek Properti.....	34
3.1.1. Data Umum Properti.....	34

3.1.2.	Lokasi Properti	34
3.2.	Identifikasi Fisik Ruko	35
3.2.1.	Data Tanah	35
3.2.2.	Data Bangunan dan Sarana Pelengkap.....	36
3.3.	Hasil Analisis dan Pembahasan.....	37
3.3.1.	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	37
3.4.	Analisis Penilaian Pendekatan Pasar	41
3.4.1.	Penyesuaian.....	44
3.4.2.	Pembobotan.....	49
3.5.	Analisis Penilaian Metode Pendekatan Biaya	49
3.5.1.	Penghitungan Biaya Pengganti	49
3.5.2.	Penghitungan Penyusutan Bangunan	50
3.5.3.	Nilai Tanah.....	52
3.6.	Rekonsiliasi	54
3.7.	Analisa Nilai Agunan	56
BAB IV Kesimpulan		57
DAFTAR PUSTAKA		58
LAMPIRAN.....		59

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Pembagian Wilayah Administrasi.....	9
Tabel 3.1: Spesifikasi Obyek	36
Tabel 3.2: Peraturan Penggunaan Lahan.....	39
Tabel 3.3: Analisis Legalitas.....	40
Tabel 3.4: Data Obyek dan Pembanding.....	43
Tabel 3.5: Tabel Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar Metode Perbandingan Penjualan	45
Tabel 3.6: Tabel Perhitungan Biaya Pengganti Baru Bangunan Obyek	52
Tabel 3.7: Tabel Perhitungan Nilai Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya	53
Tabel 3.8: Nilai Pasar Ruko dengan Menggunakan Pendekatan Biaya.....	54
Tabel 3.9: Tabel rekonsiliasi Nilai	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Penulisan.....	6
Gambar 2.1 Peta Kota Yogyakarta.....	8
Gambar 2.2 Penggunaan Lahan	8
Gambar 2.3 Kecamatan Gondomanan	10
Gambar 2.4: Bagan Proses Penilaian	28
Gambar 3.1: Lokasi Properti	35
Gambar 3.2: Peta Zonasi Kec. Gondomanan	39

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Obyek	59
Lampiran 2 Data Obyek Penilaian	60
Lampiran 3 Data Obyek Pembanding 1	61
Lampiran 4 Data Obyek Pembanding 2	62
Lampiran 5 Data Obyek Pembanding 3	63
Lampiran 6 Perhitungan Nilai Properti Menggunakan Pendekatan Pasar	64
Lampiran 7 Perhitungan RAB Obyek	65
Lampiran 8 Rekapitulasi RAB Obyek	67
Lampiran 9 Data Perhitungan Nilai Bangunan Obyek	67
Lampiran 10 Perhitungan RAB Pembanding 1	68
Lampiran 11 Rekapitulasi RAB Pembanding 1	70
Lampiran 12 Data Perhitungan Nilai Bangunan Pembanding 1	71
Lampiran 13 Perhitungan RAB Pembanding 2	72
Lampiran 14 Rekapitulasi RAB Pembanding 2	74
Lampiran 15 Data Perhitungan Nilai Bangunan Pembanding 2	74
Lampiran 16 Perhitungan RAB Pembanding 3	75
Lampiran 17 Rekapitulasi RAB Pembanding 3	77
Lampiran 18 Data Perhitungan Pembanding 3	77
Lampiran 19 Perhitungan Nilai Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya	78
Lampiran 20 Lokasi Obyek dan Pembanding	78
Lampiran 21 Foto Pembanding 1	79
Lampiran 22 Foto Pembanding 2	79
Lampiran 23 Foto Pembanding 3	79