

DAFTAR ISI

	Halaman
TUGAS AKHIR.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan.....	5
1.4 Manfaat Penulisan	6
1.5 Kerangka Penulisan	7
BAB II GAMBARAN UMUM.....	8
2.1 Kondisi Umum	8
2.2 Landasan Teori	11
2.2.1 Pengertian Ruko	11
2.2.2 Konsep Nilai	12
2.2.3 Nilai Pasar	13
2.2.4 Nilai Likuidasi.....	13
2.2.5 Hak Guna Bangunan	14
2.2.6 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>High and Best Use Analysis</i>).....	14
2.2.7 Definisi Penilaian	15
2.2.8 Pendekatan Penilaian	15
2.2.9 Pendekatan Pasar.....	15
2.2.10 Pendekatan Biaya	16
2.2.11 Proses Penilaian	16
2.2.12 Penilaian Tanah.....	17
2.2.13 Penilaian Bangunan.....	19
2.2.14 Penyusutan / Depresiasi	22
2.2.15 Metode-Metode dalam Mengestimasi Penyusutan	25
2.3 Penilaian Sebelumnya	29
2.4 Metodologi	33
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN	42
3.1 Analisis	42
3.1.1 Deskripsi Lokasi	42
3.2 Identifikasi Fisik Obyek Penilaian	44

3.2.1	Tanah.....	44
3.2.2	Bangunan	45
3.3	Keterbatasan	46
3.4	Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use Analyst)	47
3.4.1	Memungkinkan secara Fisik (<i>physically possible</i>)	47
3.4.2	Diizinkan secara Hukum (<i>legal permissible</i>).....	48
3.4.3	Layak secara Keuangan (<i>financially feasible</i>)	49
3.4.4	Menghasilkan Penghasilan secara Maksimum (<i>maximum productive</i>)	49
3.5	Analisis Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	50
3.6	Analisis Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	55
3.6.1	Penghitungan Biaya Pengganti	56
3.6.2	Penghitungan Penyusutan Bangunan	57
3.6.3	Nilai Tanah.....	59
3.7	Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	63
BAB V	65
SIMPULAN DAN SARAN	65
5.1	Kesimpulan.....	65
5.2	Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	67