

DAFTAR ISI

	Halaman
TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Pertanyaan Penulisan	4
1.4 Maksud dan Tujuan Penilaian	4
1.5 Manfaat Penilaian	4
1.6 Kerangka Penulisan	5
1.7 Sistematika Penulisan	6
BAB II.....	7
GAMBARAN UMUM	7
2.1 Gambaran Umum	7
2.2 Keaslian Penulisan.....	8
2.3 Kajian Pustaka	10
2.3.1 Pengertian Ruko	10
2.3.2 Nilai.....	10
2.3.3 Jenis-Jenis Nilai	12
2.3.4 Jenis-jenis Hak	13
2.3.5 Aset dan Properti.....	15
2.3.6 Pendekatan penilaian.....	18
2.3.7 Depresiasi.....	20
2.4 Landasan Teori	22
2.4.1 Proses Penilaian	22

2.4.2 Pendekatan Pasar	24
2.4.3 Prosedur Penerapan	24
2.4.4 Elemen-Elemen Perbandingan	25
2.4.5 Pendekatan Biaya	26
2.4.6 Metode penaksiran biaya	27
2.4.7 Depresiasi	27
2.5 Metode Penulisan	28
2.5.1 Metode Pengumpulan Data	28
2.5.2 Jenis Data	29
2.5.3 Teknik Pengumpulan Data	30
BAB III	32
ANALISIS DAN PEMBAHASAN	32
3.1 Analisis	32
3.1.1 Lokasi Penelitian	32
3.1.2 Identifikasi Fisik Ruko	32
3.1.3 Analisis HBU	33
3.2 Asumsi dan Syarat Pembatas	36
3.3 Pembahasan	37
3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	37
3.3.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	44
3.3.3 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan	44
3.3.4 Perhitungan Penyusutan Bangunan	45
3.3.5 Perhitungan Nilai Tanah	47
3.3.6 Rekonsiliasi Nilai Pasar	48
BAB IV	50
KESIMPULAN DAN SARAN	50
4.1 Kesimpulan	50
4.2 Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	52

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 : Jumlah Penduduk di DIY	1
Gambar 1.2 : Kerangka Penulisan Tugas Akhir.....	5
Gambar 3.1 : Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding.....	38

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 : Posisi Kredit UMKM pada Bank Umum (Miliar Rupiah).....	3
Tabel 2.1 : Luas dan Pembagian Wilayah Administrati di Kabupaten Sleman.....	7
Tabel 2.2 : Luas Lahan Menurut Penggunaannya di Kabupaten Sleman	8
Tabel 2.3 : Macam-Macam Jenis Nilai	12
Tabel 2.4 : Macam-Macam Jenis Hak Tanah	13
Tabel 2.5 : Proses Penilaian	22
Tabel 3.1 : Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian	33
Tabel 3.2 : Analisis HBU Secara Hukum	35
Tabel 3.3 : Perhitungan Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar.....	39
Tabel 3.4 : Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	44
Tabel 3.5 : Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	46
Tabel 3.6 : Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian.....	47
Tabel 3.7 : Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya.....	48
Tabel 3.8 : Rekonsiliasi Nilai.....	49

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Ruko Objek Penilaian.....	53
Lampiran 2 Layout Tanah Bangunan dan Peta Lokasi	54
Lampiran 3 Spesifikasi Bangunan Ruko.....	55
Lampiran 4 Analisis Menggunakan Pendekatan Pasar	56
Lampiran 5 Analisis Menggunakan Pendekatan Biaya	58
Lampiran 6 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Objek Penilaian	60
Lampiran 7 Perhitungan Depresiasi Bangunan Objek Penilaian	63
Lampiran 8 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 1	64
Lampiran 9 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 1	64
Lampiran 10 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 2	65
Lampiran 11 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 2.....	65
Lampiran 12 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Pembanding 3	66
Lampiran 13 Perhitungan Depresiasi Bangunan Pembanding 3.....	66
Lampiran 14 Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya.....	67
Lampiran 15 Rekonsiliasi Nilai	67
Lampiran 16 Biaya Teknis Bangunan MAPPI.....	67
Lampiran 17 Indeks Material MAPPI.....	68
Lampiran 18 Umur Ekonomis Bangunan MAPPI	68

DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistika
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
SPI	: Standar Penilaian Indonesia