

## 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> .....	<i>xiii</i>
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian.....	6
1.4 Manfaat Penilaian .....	6
1.5 Kerangka Penulisan .....	7
BAB II.....	9
GAMBARAN UMUM .....	9
2.1 Kondisi Umum.....	9
2.2 Landasan Teori.....	14
2.2.1 Deskripsi Tanah atau Tapak .....	14
2.2.2 Nilai .....	14
2.2.3 Nilai Sewa ( <i>Rental Value</i> ).....	16
2.2.4 Hak Sewa Untuk Bangunan .....	16
2.2.5 Pendekatan Penilaian.....	16
2.2.6 Proses Penilaian.....	18

2.2.7 Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU) .....	20
2.2.8 Prosedur Penerapan Pendekatan Biaya .....	21
2.2.9 Depresiasi .....	23
2.2.10 Prosedur Penerapan Pendekatan Pendapatan .....	23
2.2.11 <i>Gross Income Multiplier</i> (GIM) .....	25
2.3 Penilaian Sebelumnya .....	25
2.4 Metodologi .....	27
2.4.1 Jenis Data .....	27
2.4.2 Teknik Pengumpulan Data .....	29
2.4.3 Alat Analisis .....	30
BAB III .....	32
ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	32
3.1 Deskripsi Data .....	32
3.1.1 Lokasi Objek Penilaian .....	32
3.1.2 Identifikasi Fisik Objek Penilaian .....	33
3.1.3 Analisis HBU .....	34
3.2 Kondisi Pembatas .....	36
3.3 Pembahasan .....	37
3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya .....	37
3.3.2 Perhitungan GIM .....	41
3.3.3 Perhitungan Nilai Sewa .....	42
BAB IV .....	43
KESIMPULAN DAN SARAN .....	43
4.1 Kesimpulan .....	43
4.2 Saran .....	43
DAFTAR PUSTAKA .....	44
LAMPIRAN .....	45

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Distribusi PDRB Kabupaten Sleman Tahun 2016 atas Dasar Harga Konstan .....	4
Gambar 1.2 Pertumbuhan Jumlah Unit Usaha akibat Penanaman Modal di Kabupaten Sleman 2009-2010 .....	5
Gambar 1.3 Kerangka Penulisan Tugas Akhir.....	7
Gambar 2.1 Peta Wilayah Kabupaten Sleman .....	9
Gambar 2.2 Pertumbuhan Jumlah Penduduk di Kabupaten Sleman Tahun 2011-2015 .....	10
Gambar 2.3 Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan Usaha atas Dasar Berlaku dan Harga Konstan di Kabupaten Sleman 2010-2016 .....	13
Gambar 3.1 Peta Menuju Aset .....	32
Gambar 3.2 Denah Batas Objek Penilaian .....	33
Gambar 3.3 Peta Objek Properti dan Pembanding.....	38
Gambar 3.4 Peta Objek Properti dan Pembanding Sewa.....	39

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Persentase Penyebaran Penduduk menurut Kabupaten/Kota D.I. Yogyakarta.....	1
Tabel 1.2 Luas Wilayah dan Kepadatan Penduduk per Km <sup>2</sup> menurut Kecamatan di Kabupaten Sleman 2015 .....	2
Tabel 1.3 Kontribusi dan Laju Pertumbuhan PDRB Kabupaten Sleman Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha ( Juta Rupiah) .....	3
Tabel 2.1 Penyebaran Penduduk Kabupaten Sleman Tahun 2015 .....	11
Tabel 2.2 Jumlah Perusahaan Industri Kecil (IK) dan Industri Besar-Menengah (IMB) Menurut Kecamatan di Kabupaten Sleman .....	12
Tabel 2.3 Nilai Investasi di Kabupaten Sleman Tahun 2005-2009 .....	13
Tabel 2.4 Proses Penilaian .....	20
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan.....	34
Tabel 3.2 Analisis HBU .....	35
Tabel 3.3 Nilai Pasar Bangunan Properti Objek dan Properti Pembanding Sewa .....	38
Tabel 3.4 Nilai Pasar Tanah Properti Objek dan Properti Pembanding Sewa..	40
Tabel 3.5 Nilai Pasar Properti Objek dan Properti Pembanding Sewa .....	41
Tabel 3.6 Perhitungan GIM.....	41
Tabel 3.7 Perhitungan Tarif Sewa.....	42

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Objek Penilaian .....	46
Lampiran 2 Layout Tanah dan Bangunan .....	47
Lampiran 3 Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian.....	48
Lampiran 4 Analisis Perhitungan Tanah Dengan Pendekatan Pasar .....	49
Lampiran 5 Perhitungan RCN Terdepresiasi Data Pembanding.....	50
Lampiran 6 Rencana Anggaran Biaya Properti Objek.....	51
Lampiran 7 Analisis Perhitungan Tanah Data Sewa 1 Dengan Pendekatan Pasar .....	52
Lampiran 8 Analisis Perhitungan Tanah Data Sewa 2 Dengan Pendekatan Pasar .....	53
Lampiran 9 Analisis Perhitungan Tanah Data Sewa 3 Dengan Pendekatan Pasar .....	54
Lampiran 10 Analisis Perhitungan Tanah Data Sewa 4 Dengan Perhitungan Pasar .....	55
Lampiran 11 Analisis Perhitungan Tanah Data Sewa 5 Dengan Perhitungan Pasar .....	56
Lampiran 12 Analisis Perhitungan Bangunan Data Sewa 1 .....	57
Lampiran 13 Analisis Perhitungan Bangunan Data Sewa 2 .....	58
Lampiran 14 Analisis Perhitungan Bangunan Data Sewa 3 .....	59
Lampiran 15 Analisis Perhitungan Bangunan Data Sewa 4 .....	60
Lampiran 16 Analisis Perhitungan Bangunan Data Sewa 5 .....	61
Lampiran 17 Perhitungan GIM .....	62
Lampiran 18 Perhitungan Tarif Sewa .....	63
Lampiran 19 Angka Indeks Material MAPPI .....	64
Lampiran 20 Biaya Teknis Bangunan MAPPI .....	65
Lampiran 21 Data Pembanding Sewa Pasar Properti .....	66

## DAFTAR ISTILAH

ADHB	: Atas Dasar Harga Berlaku
ADHK	: atas Dasar Harga Konstan
BPS	: Badan Pusat Statistik
GIM	: <i>Gross Income Multiplier</i>
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HBU	: <i>High and Best Use</i>
HGB	: Hak Guna Bangunan
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
PDRB	: Produk Domestik Regional Bruto
RCN	: <i>Replacement Cost New</i>
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilai Indonesia
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria