

## DAFTAR ISI

	Halaman
TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
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 .....	7
BAB II.....	8
GAMBARAN UMUM .....	8
2.1 Gambaran Umum.....	8

2.2 Keaslian Penulisan.....	8
2.3 Kajian Pustaka .....	11
2.3.1 Pengertian Ruko .....	11
2.3.2 Harga, Biaya dan Nilai .....	16
2.3.3 Jenis-jenis Hak .....	17
2.3.4 Pendekatan Penilaian.....	13
2.3.5 Nilai .....	18
2.3.6 Jenis-jenis Nilai .....	16
2.3.7 Aset dan Properti .....	20
2.3.8 Penilaian .....	17
2.3.9 Nilai Pasar .....	20
2.3.10 Depresiasi .....	20
2.4 Landasan Teori .....	21
2.4.1 Proses Penilaian.....	21
2.4.2 Penerapan Pendekatan Pasar .....	22
2.4.3 Prosedur Penerapan .....	23
2.4.4 Elemen-Elemen Perbandingan .....	24
2.4.5 Pendekatan Biaya .....	25
2.4.6 Metode penaksiran biaya.....	25
2.5 Metode Penulisan.....	26
2.5.1 Metode Pengumpulan Data .....	26
2.5.2 Jenis Data .....	26
2.5.3 Teknik Pengumpulan Data .....	27
2.5.4 Alat Analisis .....	20

BAB III .....	30
ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	30
3.1 Analisis .....	30
3.1.1 Lokasi Penelitian .....	30
3.1.2 Identifikasi Fisik Ruko .....	30
3.1.3 Analisis HBU .....	32
3.2 Asumsi dan Syarat Pembatas .....	35
3.3 Pembahasan .....	35
3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....	35
3.3.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya .....	39
3.3.3 Nilai Pasar Bangunan .....	38
3.3.4 Perhitungan Penyusutan Bangunan .....	40
3.3.5 Nilai Pasar Tanah .....	41
3.3.6 Rekonsiliasi Nilai Pasar .....	43
BAB IV .....	45
KESIMPULAN DAN SARAN .....	45
4.1 Kesimpulan .....	45
4.2 Saran .....	45
DAFTAR PUSTAKA .....	46
LAMPIRAN .....	47

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 : Posisi Pinjaman yang Diberikan Bank Umum & BPR DIY .....	2
Gambar 1.2 : Kerangka Penulisan Tugas Akhir .....	5
Gambar 2.1 : Peta Wilayah Kota Yogyakarta .....	8
Gambar 3.1 : Lokasi Objek Penilaian .....	28
Gambar 3.2 : Lokasi Objek Penilaian dan Data Pembanding .....	35

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 : Proses Penilaian .....	20
Tabel 3.1 : Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian .....	31
Tabel 3.2 : Analisis HBU Secara Hukum .....	33
Tabel 3.3 : Perhitungan Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar.....	37
Tabel 3.4 : Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian.....	40
Tabel 3.5 : Penyusutan .....	40
Tabel 3.6 : Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian.....	42
Tabel 3.7 : Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya .....	43
Tabel 3.8 : Rekonsiliasi Nilai.....	43

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Foto Ruko Objek Penilaian .....	48
Lampiran 2 Tapak Tanah dan Bangunan Objek Penilaian.....	54
Lampiran 3 Spesifikasi Bangunan Ruko.....	55
Lampiran 4 Analisis Menggunakan Pendekatan Pasar .....	56
Lampiran 5 Analisis Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya .....	57
Lampiran 6 Perhitungan Biaya Penggantian Baru dan Depresiasi .....	58
Lampiran 7 Perhitungan Ekstraksi Data Pembanding 1 .....	59
Lampiran 8 Perhitungan Ekstraksi Data Pembanding 2 .....	60
Lampiran 9 Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya.....	50
Lampiran 10 Rekonsiliasi Nilai .....	61
Lampiran 11 Biaya Teknis Bangunan MAPPI .....	61
Lampiran 12 Indeks Material MAPPI.....	62
Lampiran 13 Umur Ekonomis Bangunan MAPPI .....	62
Lampiran 14 RDTR dan Peraturan Zonasi Kecamatan Gondomanan .....	63

## 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