

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR .....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR ISTILAH .....	x
INTISARI.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I      PENDAHULUAN.....	1
1. 1.      Latar Belakang.....	1
1. 2.      Rumusan Masalah .....	7
1. 3.      Tujuan Tugas Akhir.....	7
1. 4.      Manfaat Tugas Akhir.....	7
1. 5.      Kerangka Penulisan .....	8
BAB II      GAMBARAN UMUM.....	11
2. 1.      Kondisi Umum Wilayah.....	11
2. 2.      Landasan Teori .....	14
2.2.1.      Penilai .....	14
2.2.2.      Penilaian .....	15
2.2.3.      Nilai .....	15
2.2.4.      Nilai Pasar .....	16
2.2.5.      Nilai Likuidasi .....	17
2.2.6.      Pendekatan Penilaian.....	18
2.2.7.      Pendekatan Pasar .....	18
2.2.8.      Pendekatan Pendapatan .....	20
2.2.9.      Pendekatan Biaya .....	23
2.2.10.      Depresiasi .....	27
2.2.11.      Penyesuaian .....	30
2.2.12.      Proses Penilaian.....	31

2.2.13.	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU) .....	33
2. 3.	Penilaian Sebelumnya .....	34
2. 4.	Metodologi .....	37
2.4.1.	Jenis Data.....	37
2.4.2.	Teknik Pengumpulan Data .....	40
2.4.2.1.	Inspeksi Lapangan .....	40
2.4.2.2.	Wawancara .....	41
2.4.2.3.	Studi Kepustakaan .....	41
2.4.3.	Alat Analisis .....	41
BAB III	ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	43
3. 1.	Deskripsi Data .....	43
3.1.1.	Lokasi Objek Penilaian.....	43
3.1.2.	Identifikasi Fisik Objek Penilaian .....	44
3.1.3.	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ).....	46
3. 2.	Kondisi Pembatas .....	49
3. 3.	Pembahasan .....	50
3.3.1.	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....	50
3.3.2.	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	52
3.3.3.	Rekonsiliasi .....	55
3.3.4.	Menentukan Indikasi Nilai Likuidasi .....	56
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN .....	58
4. 1.	Kesimpulan.....	58
4. 2.	Saran .....	58
DAFTAR PUSTAKA .....		59
LAMPIRAN.....		60

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Pertumbuhan Ekonomi Pulau Jawa Tahun 2017.....	1
Gambar 1.2	Pertumbuhan Kredit Bank Umum Provinsi Jawa Timur Tahun 2017 (Miliar Rp).....	2
Gambar 1.3	Proporsi Kredit Bank Umum Triwulan III dan Triwulan III Tahun 2017 .....	3
Gambar 1.4	Kerangka Penulisan Tugas Akhir .....	8
Gambar 2.1	Peta Kota Surabaya.....	11
Gambar 2.2	Laju Inflasi Kota Surabaya Per Kelompok 2015 - 2017 .....	14
Gambar 2.3	Proses Penilaian Properti .....	32
Gambar 3.1	Peta Menuju Lokasi Objek Penilaian .....	43
Gambar 3.2	Layout Tanah Objek Penilaian .....	44
Gambar 3.3	Layout Bangunan Objek Penilaian .....	45
Gambar 3.4	Peta Peruntukan Wilayah Kota Surabaya.....	46
Gambar 3.5	Letak Data Pembanding Pendekatan Pasar .....	51
Gambar 3.6	Letak Data Pembanding Pendekatan Biaya.....	54

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Luas Wilayah Kota Surabaya .....	12
Tabel 2.2	PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Juta Rupiah) Tahun 2015-2016 .....	13
Tabel 2.3	Penilaian Sebelumnya .....	35
Tabel 3.1	Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian .....	45
Tabel 3.2	Tabel Analisis HBU Objek Penilaian .....	48
Tabel 3.3	Hasil Nilai Pasar Properti Objek Penilaian .....	52
Tabel 3.4	Hasil Nilai Pasar Bangunan Objek Penilaian dan Data Pembanding .....	53
Tabel 3.5	Hasil Nilai Pasar Tanah Objek Penilaian .....	55
Tabel 3.6	Hasil Pembobotan Nilai Pasar Properti Objek Pembanding .....	56
Tabel 3.7	Diskon Bank di Kota Surabaya .....	57

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Photo Objek Penilaian .....	60
Lampiran 2	Data Objek Penilaian dan Data Pembanding Pendekatan Pasar ...	61
Lampiran 3	Penyesuaian Nilai Pasar Properti Pendekatan Pasar .....	63
Lampiran 4	Data Objek Penilaian dan Data Pembanding Pendekatan Biaya...	65
Lampiran 5	Rancangan Analisis Bangunan Objek Penilaian .....	67
Lampiran 6	Rancangan Analisis Bangunan Data Pembanding 1 .....	70
Lampiran 7	Rancangan Analisis Bangunan Data Pembanding 2 .....	73
Lampiran 8	Rancangan Analisis Bangunan Data Pembanding 3 .....	76
Lampiran 9	Ekstraksi Nilai Bangunan Gudang .....	79
Lampiran 10	Penyesuaian Nilai Pasar Tanah Objek Penilaian .....	80
Lampiran 11	Perhitungan Menentukan Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi Objek Penilaian .....	82
Lampiran 12	Proporsi Ruang pada Zona Peruntukan Industri atau Gudang .....	83
Lampiran 13	Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya.....	84
Lampiran 14	Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya.....	85
Lampiran 15	Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta.....	86
Lampiran 16	Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Jawa Timur .....	87
Lampiran 17	Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa, Politik, dan Perlindungan Masyarakat Kota Surabaya .....	88
Lampiran 18	Surat Bukti Tanda Terima di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya, dan Tata Ruang Kota Surabaya .....	89

## DAFTAR ISTILAH

DCF	: <i>Discounted Cash Flow Method</i>
DRC	: <i>Depreciated Replacement Cost</i>
GIM	: <i>Gross Income Multiplier</i>
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
IAAO	: <i>International Assessment Appraisers Organization</i>
IMB	: Ijin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KDH	: Koefisien Dasar Hijau
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
KI	: Kredit Investasi
KK	: Kredit Konsumsi
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KMK	: Kredit Modal Kerja
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
KTB	: Koefisien Tapak <i>Basement</i>
MV	: <i>Market Value</i>
OLI	: <i>Other Land Improvement</i>
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
SHGB	: Sertifikat Hak Guna Bangunan
TB	: Ketinggian Bangunan