

## DAFTAR ISI

|   | Halaman |
|---|---------|
| HALAMAN JUDUL .....                             | i       |
| PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....           | iii     |
| KATA PENGANTAR.....                             | iv      |
| DAFTAR ISI .....                                | vi      |
| DAFTAR GAMBAR .....                             | viii    |
| DAFTAR TABEL.....                               | ix      |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                           | xi      |
| ABSTRACK .....                                  | xii     |
| INTISARI.....                                   | xiii    |
| BAB I PENDAHULUAN .....                         | 1       |
| 1.1 Latar Belakang .....                        | 1       |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                       | 4       |
| 1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian.....            | 4       |
| 1.4 Manfaat Penilaian .....                     | 4       |
| 1.5 Kerangka.....                               | 5       |
| 1.6 Sistematika Penilaian .....                 | 6       |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI..... | 7       |
| 2.1 Gambaran Umum Kabupaten Sidoarjo.....       | 7       |
| 2.2 Kajian Pustaka .....                        | 8       |
| 2.2.1 Tujuan Penilaian KEPI & SPI .....         | 8       |
| 2.2.2 Dasar Nilai Selain Nilai Pasar .....      | 9       |
| 2.3 Keaslian Penilaian.....                     | 14      |
| 2.4 Landasan Teori .....                        | 15      |
| 2.5 Proses Penilaian Properti .....             | 17      |

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| 2.6  | Pendekatan Penilaian .....                                   | 18        |
| 2.7  | Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) .....        | 20        |
| 2.8  | Depresiasi .....   | 21        |
| 2.9  | Metodologi Penilaian .....                                   | 23        |
| 2.9.1  | Jenis Data .....   | 23        |
| 2.9.2  | Metode Pengumpulan Data .....                                | 25        |
| 2.9.3  | Alat Analisis .....  | 26        |
| <b>BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b> |  | <b>29</b> |
| 3.1  | Analisis .....   | 29        |
| 3.1.1  | Lokasi Penilaian .....                                       | 29        |
| 3.1.2  | Identifikasi Fisik Ruko .....                                | 29        |
| 3.1.3  | Analisis Highest and Best Use (HBU) .....                    | 31        |
| 3.1.4  | Asumsi dan syarat pembatas .....                             | 34        |
| 3.2  | Pembahasan.....  | 35        |
| 3.2.1  | Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar .....                 | 35        |
| 3.2.2  | Peta Objek Penilaian dan Data Pembanding Pendekatan Pasar .. | 35        |
| 3.2.3  | Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....                  | 39        |
| 3.2.4  | Peta Objek Penilaian dan Data Pembanding Pendekatan Biaya .  | 39        |
| 3.2.5  | Perhitungan Biaya Penggantian Baru Suatu Bangunan .....      | 39        |
| 3.2.6  | Perhitungan Penyusutan Bangunan Objek Penilaian .....        | 41        |
| 3.2.7  | Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian .....                | 42        |
| 3.2.8  | Rekonsiliasi Nilai Pasar.....                                | 44        |
| <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>     |  | <b>47</b> |
| 4.1  | Kesimpulan .....   | 47        |
| 4.2  | Saran .....  | 47        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                  |  | <b>48</b> |

## DAFTAR GAMBAR

|  | Halaman |
|--|---------|
| Gambar 1.1 Kerangka Penilaian .....                                  | 5       |
| Gambar 2.1 Peta Administratif Kabupaten Sidoarjo.....                | 8       |
| Gambar 2.1 Proses Penilaian Properti.....                            | 18      |
| Gambar 3.1 Peta Lokasi Gudang .....                                  | 29      |
| Gambar 3.2 Peta Lokasi Objek dan Pembanding (Pendekatan Pasar).....  | 35      |
| Gambar 3.3 Peta Lokasi Objek dan Pembanding (Pendekatan Biaya) ..... | 40      |

## DAFTAR TABEL

|  | Halaman |
|--|---------|
| Tabel 1.1 PDORB Kabupaten Sidoarjo Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2012-2016 (Dalam Juta Rupiah) ..... | 2       |
| Tabel 3.1 Spesifikasi Objek Penilaian.....   | 30      |
| Tabel 3.2 Analisis HBU Secara Hukum .....  | 32      |
| Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar .....   | 37      |
| Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian .....  | 40      |
| Tabel 3.5 Biaya Reproduksi Baru Gudang .....   | 42      |
| Tabel 3.6 Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian .....  | 42      |
| Tabel 3.7 Nilai Pasar Gudang dengan Pendekatan Biaya .....   | 44      |
| Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai .....   | 45      |
| Tabel 3.9 Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi Gudang .....  | 46      |

## DAFTAR ISTILAH

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| BPS      | : Badan Pusat Statistik             |
| PDB      | : Produk Domestik Bruto             |
| PDRB     | : Produk Domestik Regional Bruto    |
| IMB      | : Izin Mendirikan Bangunan          |
| KDB      | : Koefisien Dasar Bangunan          |
| KLB      | : Koefisien Lantai Bangunan         |
| PUJASERA | : Pusat Jajanan Selera Rakyat       |
| HBU      | : <i>Highest and Best Use</i>       |
| KPUP     | : Konsep dan Prinsip Umum Penilaian |
| SPI      | : Standar Penilaian Indonesia       |
| TLB      | : Tinggi Lantai Bangunan            |
| SHGB     | : Sertifikat Hak Guna Bangunan      |
| PDAM     | : Perusahaan Daerah Air Minum       |

## DAFTAR LAMPIRAN

|   |    |
|---|----|
| Lampiran 1 Perhitungan Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar ..... | 50 |
| Lampiran 2 Rekapitulasi Biaya .....                                 | 51 |
| Lampiran 4 Perhitungan Nilai Tanah Objek Penilaian.....             | 52 |
| Lampiran 5 Biaya Reproduksi Baru Gudang .....                       | 53 |
| Lampiran 6 Nilai Pasar Gudang dengan Pendekatan Biaya.....          | 53 |
| Lampiran 7 Rekonsiliasi Nilai .....                                 | 53 |
| Lampiran 8 Foto Objek Penilaian .....                               | 54 |
| Lampiran 9 Layout Tanah Bangunan dan Peta Lokasi .....              | 55 |
| Lampiran 10 Rencana Anggaran Biaya (RAB).....                       | 56 |