

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR ISTILAH	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Maksud dan Tujuan	4
1.4 Manfaat Penulisan	4
1.5 Kerangka Penulisan	4
BAB II GAMBARAN UMUM	6
2.1 Kondisi Umum	6
2.2 Kajian Pustaka	7
2.2.1 Ruko	7
2.2.2 Aset dan Properti	8
2.2.3 Jenis-Jenis Hak	9
2.2.4 Jenis-Jenis Nilai	10
2.2.5 Penilaian	12
2.2.6 Nilai	13
2.2.7 Nilai Pasar	14
2.2.8 Nilai Likuidasi	14
2.2.9 Pendekatan Penilaian	15
2.3 Landasan Teori	23
2.2.1 Proses Penilaian	23
2.3.2 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	24
2.3.3 Prosedur Penerapan Pendekatan Pasar	24
2.3.4 Prosedur Penerapan Pendekatan Biaya	25
2.3.5 Metode Penaksiran Biaya	27

2.3.6 Depresiasi	27
2.3.7 Rekonsiliasi.....	28
2.4 Penilaian Sebelumnya.....	29
2.5 Metodologi Penilaian	30
2.5.1 Jenis Data.....	30
2.5.2 Teknik Pengumpulan Data	31
2.5.3 Alat Analisis	31
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAAN	33
3.1 Deskripsi Data	33
3.1.1 Lokasi Objek Penilaian	33
3.1.2 Identifikasi Objek Penilaian	34
3.1.3 Analisis HBU (<i>Highest and Best Use</i>).....	36
3.2 Kondisi Pembatas	37
3.3 Pembahasan.....	38
3.3.1 Penilaian Nilai Pasar Ruko Menggunakan Pendekatan Pasar	38
3.3.2 Penilaian Nilai Pasar Ruko Menggunakan Pendekatan Biaya	43
3.3.3 Rekonsiliasi Nilai	47
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	50
4.1 Kesimpulan	50
4.2 Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Penilaian	5
Gambar 2. 1 Peta Administrasi Kabupaten Sukoharjo.....	7
Gambar 2. 2 Bagan Proses Penilaian	23
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Sekitar Objek.....	33
Gambar 3. 2 Denah Batas Objek Penilaian.....	34
Gambar 3. 3 Peta Lokasi Objek dan Pembanding.....	39

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Penduduk di Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2011—2015	2
Tabel 3. 1	Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian.....	35
Tabel 3. 2	Analisis HBU Berdasarkan Peraturan Pemerintah Daerah.....	36
Tabel 3. 3	Perhitungan Nilai Pasar dengan Metode Perbandingan Penjualan	40
Tabel 3. 4	Rekapitulasi RAB Objek Penilaian.....	43
Tabel 3. 5	Perhitungan Nilai Penggantian Baru Bangunan	44
Tabel 3. 6	Perhitungan Nilai Pasar Tanah dengan Metode Perbandingan Penjualan	46
Tabel 3. 7	Perhitungan Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya	47
Tabel 3. 8	Rekonsiliasi Nilai	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto - Foto Objek Penilaian	53
Lampiran 2 Perhitungan Nilai Pasar dengan Pendekatan Pasar.....	54
Lampiran 3 Rencana Anggaran Biaya Objek Penilaian.....	55
Lampiran 4 Lanjutan RAB Objek Penilaian	56
Lampiran 5 Perhitungan Penyusutan Bangunan Objek Penilaian.....	56
Lampiran 6 Perhitungan Nilai Pasar Tanah dengan Metode Perbandingan Penjualan.....	57
Lampiran 7 Rekapitulasi Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya	58
Lampiran 8 Perhitungan Rekonsiliasi Nilai	58

DAFTAR ISTILAH

KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
PT	: Perseroan Terbatas
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
HGB	: Hak Guna Bangunan
RCN	: <i>Replacement/Reproduction Cost New</i>
DCF	: <i>Discounted Cash Flow</i>
PV	: <i>Present Value</i>
NOI	: <i>Net Operating Income</i>
TV	: <i>Terminal Value</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
GSP	: Garis Sempadan Pagar
GSB	: Garis Sempadan Bangunan