

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
DAFTAR ISTILAH	x
INTISARI	xi
ABSTRACT	xii
BAB I. PENDAHULUAN	13
1.1 Latar Belakang	13
1.2 Rumusan Masalah	21
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian	221
1.4 Manfaat Penelitian	221
1.5 Kerangka Penelitian	22
1.6 Sistematika Penulisan	24
BAB II. LANDASAN TEORI DAN METODOLOGI PENELITIAN	25
2.1 Kondisi Umum	25
2.2 Landasan Teori	27
2.2.1 Penilaian	27
2.2.2 Proses penilaian	28
2.2.3 Analisis HBU	29
2.2.4 Pendekatan Biaya	30
2.2.5 Pendekatan Pasar	31
2.2.6 <i>Exposure Time</i>	33
2.2.7 Hak Tanggungan	35
2.2.8 Proses Lelang	37
2.3 Keaslian Penelitian	40
2.4 Kajian Pustaka	43
2.4.1 Pengertian Ruko	43
2.4.2 Jenis-Jenis Hak Kepemilikan Tanah	44
2.4.3 Aset dan Properti	46
2.4.4 Nilai Pasar	46
2.4.5 Nilai Likuidasi	47
2.4.6 Nilai Limit	47
2.4.7 Pendekatan Penilaian	48
2.4.8 Penyusutan	49

2.5 Metodologi Penelitian	50
2.4.1 Jenis data	50
2.4.2 Teknik pengumpulan data	62
2.4.3 Alat Analisis	63
BAB III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	64
3.1 Analisis.....	64
3.1.1 Analisis Deskriptif Lokasi Penilaian	64
3.1.2 Analisis Deskriptif Fisik Objek Penilaian.....	66
3.1.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	68
3.2 Kondisi dan Syarat Pembatas	75
3.3 Pembahasan	76
3.3.1 Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	76
3.3.2 Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	88
3.3.3 Perhitungan Biaya Penggantian Baru Bangunan	88
3.3.4 Perhitungan Penyusutan Bangunan	90
3.3.5 Perhitungan Nilai Tanah	91
3.3.6 Rekonsiliasi Nilai Pasar	98
3.3.7 Perhitungan <i>Exposure Time</i> dan Nilai Likuidasi	102
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	2306
4.1 Kesimpulan	106
4.2 Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	108
LAMPIRAN	111

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Kerangka Penelitian	22
Tabel 2.1 Luas Wilayah Kabupaten Klaten	26
Tabel 2.2 Proses Penilaian	29
Tabel 2.3 Tabel Diskon dan Perkiraan <i>Exposure Time</i>	35
Tabel 2.4 Spesifikasi Tanah dan Bangunan Ruko	52
Tabel 2.5 Pembanding Objek Pendekatan Pasar	57
Tabel 2.6 Pembanding Objek Pendekatan Biaya.....	59
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan	68
Tabel 3.2 Analisis HBU Secara Hukum	73
Tabel 3.3 Perhitungan Penyesuaian Lokasi.....	80
Tabel 3.4 Perhitungan Penyesuaian Luas Tanah	83
Tabel 3.5 Perhitungan Penyesuaian Luas Bangunan	84
Tabel 3.6 Perhitungan Penyesuaian Umur Bangunan.....	85
Tabel 3.7 Perhitungan Penyesuaian Lebar Depan	86
Tabel 3.8 Tabel Biaya Konversi Daya	87
Tabel 3.9 Tabel Penyesuaian Sumber Listrik.....	87
Tabel 3.10 Rekapitulasi Biaya Pengganti Baru	89
Tabel 3.11 Total Biaya Penggantian Baru Bangunan Objek Penilaian	91
Tabel 3.12 Perhitungan Penyesuaian Luas Tanah	94
Tabel 3.13 Perhitungan Penyesuaian Lokasi.....	95
Tabel 3.14 Perhitungan Penyesuaian Lebar Depan	96
Tabel 3.15 Perhitungan Penyesuaian Elevasi.....	97
Tabel 3.16 Nilai Pasar Ruko dengan Menggunakan Pendekatan Biaya	98
Tabel 3.17 Ringkasan Rekonsiliasi Nilai Pasar Objek Penilaian	99
Tabel 3.18 Ringkasan Penilaian	102
Tabel 3.19 Rujukan Kisaran Besaran Diskon	103
Tabel 3.20 Data Transaksi untuk Perhitungan Waktu Ekspos	104
Tabel 3.21 Perhitungan Nilai Likuidasi	105

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 11 Sektor NPL terbesar bulan Juni 2018.....	17
Gambar 2.1 Peta Administratif Kabupaten Klaten.....	25
Gambar 2.2 Lokasi Objek Penilaian.....	53
Gambar 2.3 Peta Lokasi Data Pembanding Ruko.....	58
Gambar 2.4 Peta Lokasi Data Pembanding Tanah Kosong.....	60
Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Penilaian.....	64
Gambar 3.2 Peta RTRW Kabupaten Klaten.....	65
Gambar 3.3 Denah Tanah di SHM.....	66
Gambar 3.4 Denah Bangunan Lantai 1 dan 2	67
Gambar 3.5 Tampak Bagian Depan Ruko.....	68
Gambar 3.6 Perhitungan Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar.....	74
Gambar 3.7 Peta Data Pembanding Tanah	92
Gambar 3.8 Perhitungan Nilai tanah Objek Penilaian	93

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Perhitungan Pendekatan Pasar	112
Lampiran 2 Perhitungan Pendekatan Biaya	113
Lampiran 3 Rencana Anggaran Biaya	114
Lampiran 4 Rekonsiliasi Nilai dan Perhitungan Nilai Pasar	117
Lampiran 5 Perhitungan <i>Exposure Time</i>	118
Lampiran 6 Perhitungan Nilai Likuidasi.....	119
Lampiran 7 Foto-foto Objek Penilaian	120
Lampiran 8 Foto-foto sekitar Objek Penilaian	121
Lampiran 9 Denah Bangunan dan Tanah	122
Lampiran 10 Layout Tanah di SHM.....	123
Lampiran 11 Umur Ekonomis dan BTB MAPPI Klab. Klaten.....	125

DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistik
PDRB	: Produk Domestik Bruto
PPI	: Peraturan Penilaian Indonesia
PMK	: Peraturan Menteri Keuangan
UUHT	: Undang-undang Hak Tanggungan
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
SPI	: Standar Peraturan Indonesia
KEPI	: Kode Etik Penilaian Indonesia
HGU	: Hak Guna Usaha
HGB	: Hak Guna Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
DJKN	: Direktorat Jendral Kekayaan Negara
CBD	: <i>Central Business District</i>
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
RCN	: <i>Replacement Cost New</i>
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Luas Bangunan
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
GSJ	: Garis Sempadan Jalan