UNIVERSITAS GADJAH MADA
PENILAIAN RUKO NOMOR XXX DI JALAN MAYOR BISMO, KELURAHAN SEMAMPIR, KECAMATAN KOTA, KOTA KEDIRI, PROVINSI JAWA TIMUR
ITSNA KHOIRUN NUHA, Dra. Wahyu Hidayati, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
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 5
1. 3 Maksud dan Tujuan Penilaian 5
1. 4 Manfaat Penelitian 5
1. 5 Kerangka Penelitian 6
1. 6 Sistematika Penulisan 7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN METODOLOGI PENELITIAN 8
2. 1 Kondisi Umum 8
2.1.1 Wilayah Administrasi Kota Kediri 8
2. 2 Keaslian Penelitian 9
2. 3 Tinjauan Pustaka 11
2.3.1 Pengertian Ruko 11
2.3.2 Deskripsi Tanah atau Tapak 11
2.3.3 Definisi Kegunaan Tertinggi dan Terbaik 12
2.3.4 Jenis Hak Kepemilikan atas Tanah 12
2.3.5 Pengertian Harga, Biaya dan Nilai 14
2.3.6 Pendekatan Pasar 15
2.3.7 Pendekatan Biaya 15
2.3.8 Nilai Pasar 15
2.3.9 Nilai Likuidasi 16
2.3.10 Waktu Ekspos (*Exposure Time*) 16
2.3.11 Proses Lelang 18
2. 4 Landasan Teori 19
2.4.1 Proses Penilaian 19
2.4.2 Penerapan Pendekatan Pasar 20
2.4.3 Penerapan Pendekatan Biaya 21
2.4.4 Depresiasi 23
2.4.5 Rekonsiliasi Nilai 23
2. 5 Metodologi Penelitian 24
2.5.1 Jenis Data 24
2.5.2 Teknik Pengumpulan Data 26
2.5.3 Alat Analisis 27

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN RUKO NOMOR XXX DI JALAN MAYOR BISMO, KELURAHAN SEMAMPIR, KECAMATAN KOTA, KOTA KEDIRI, PROVINSI JAWA TIMUR
ITSNA KHOIRUN NUHA, Dra. Wahyu Hidayati, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2. 6 Identifikasi Objek Penilaian 29
2. 7 Data Pembanding 31
2.7.1 Data Pembanding Ruko 31
2.7.2 Data Pembanding Tanah Kosong 33
2. 8 Analisis Pasar 34
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN 36
3.1 Analisis 36
3.1.1 Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use Analysist*) 36
3.2 Kondisi dan Syarat Pembatas 38
3.3 Pembahasan 38
3.3.1 Perhitungan Pendekatan Pasar 38
3.3.2 Perhitungan Pendekatan Biaya 42
3.3.3 Rekonsiliasi Nilai 47
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN 49
4.1 Kesimpulan 49
4.2 Saran 49
DAFTAR PUSTAKA 50
LAMPIRAN 51

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN RUKO NOMOR XXX DI JALAN MAYOR BISMO, KELURAHAN SEMAMPIR, KECAMATAN KOTA, KOTA KEDIRI, PROVINSI JAWA TIMUR
ITSNA KHOIRUN NUHA, Dra. Wahyu Hidayati, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Penelitian 6
Gambar 2.1 Peta Wilayah Administrasi Kota Kediri 8
Gambar 2.2 Bagan Proses Penilaian Properti 20
Gambar 2.3 Lokasi Objek Penilaian 29
Gambar 2.4 Foto Tapak Objek Penilaian 30
Gambar 2.5 Lokasi Objek Penilaian dan Pembanding Ruko 32
Gambar 2.6 Lokasi Objek Penilaian dan Pembanding Tanah 34

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN RUKO NOMOR XXX DI JALAN MAYOR BISMO, KELURAHAN SEMAMPIR, KECAMATAN KOTA, KOTA KEDIRI, PROVINSI JAWA TIMUR
ITSNA KHOIRUN NUHA, Dra. Wahyu Hidayati, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perkiraan Diskon Waktu Ekspos 17
Tabel 2.2 Spesifikasi Bangunan Ruko 30
Tabel 2.3 Data Pembanding Ruko 31
Tabel 2.4 Data Pembanding Tanah Kosong 33
Tabel 3.1 Analisis HBU Berdasarkan Peraturan 37
Tabel 3.2 Perhitungan Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Pasar 39
Tabel 3.3 Perhitungan Nilai Pasar Tanah dengan Pendekatan Biaya 42
Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi 45
Tabel 3.5 Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya 46
Tabel 3.6 Rekonsiliasi Nilai 47

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN RUKO NOMOR XXX DI JALAN MAYOR BISMO, KELURAHAN SEMAMPIR, KECAMATAN KOTA, KOTA KEDIRI, PROVINSI JAWA TIMUR
ITSNA KHOIRUN NUHA, Dra. Wahyu Hidayati, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Pasar 52
Lampiran 2 Perhitungan Nilai Pasar Tanah dengan Pendekatan Biaya 53
Lampiran 3 Perhitungan Volume Pekerjaan Bangunan.....54
Lampiran 4 RAB Bangunan Ruko.....63
Lampiran 5 RCN Terdepresiasi.....65
Lampiran 6 Rekapitulasi Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya 65
Lampiran 7 Rekonsiliasi Nilai.....66
Lampiran 8 Foto Objek Penilaian.....67
Lampiran 9 Sertipikat Tanah 68
Lampiran 10 Ijin Membangun Bangunan.....72
Lampiran 11 Form Inspeksi Lapangan 75

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN RUKO NOMOR XXX DI JALAN MAYOR BISMO, KELURAHAN SEMAMPIR, KECAMATAN KOTA, KOTA KEDIRI, PROVINSI JAWA TIMUR
ITSNA KHOIRUN NUHA, Dra. Wahyu Hidayati, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISTILAH

KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilai Indonesia
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
PPI	: Pedoman Penilaian Indonesia
PMK	: Peraturan Menteri Keuangan
KMK	: Keputusan Menteri keuangan
BUMN/D	: Badan Usaha Milik Negara/ Daerah
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
HBU	: *Highest and Best Use*
DRC	: *Depreciation Replacement/ Reproduction New*
RTRW	: Rencana Tata Ruang dan Wilayah