

## INTISARI

Penelitian Tugas Akhir ini dilakukan untuk menentukan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi Rumah Tinggal di Jalan Dukuh Seketi RT 05 RW 03 Desa Getas Pejaten Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah untuk tujuan lelang akibat kredit macet oleh nasabah suatu bank X. Jenis lelang yang dilakukan adalah Lelang Eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atau lelang jaminan bank atas kredit macet. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis *Highest and Best Use*, Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya. Pendekatan pasar metode yang digunakan adalah metode perbandingan data pasar. Pendekatan biaya menggunakan metode perbandingan penjualan dalam mengestimasi nilai tanah dan metode survei kuantitas dalam mengestimasi nilai bangunan. Metode yang dipakai untuk mengestimasi besarnya penyusutan pada nilai bangunan menggunakan metode garis lurus. Berdasarkan hasil penilaian yang telah dilakukan pada tanggal 21 Juni 2019 menghasilkan Nilai Pasar sebesar Rp 867.200.000,- . Nilai tersebut merupakan hasil rekonsiliasi dari Indikasi Nilai Pasar dengan Pendekatan Pasar sebesar Rp 915.010.000,- dan Indikasi Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya sebesar Rp 784.716.000,-. Nilai Likuidasi dihasilkan dari analisis waktu ekspos properti jenis rumah tinggal di sekitar objek penilaian adalah sebesar 40 persen dari Nilai Pasar, sehingga dihasilkan Nilai Likuidasi sebesar Rp520.200.000. Nilai tersebut digunakan sebagai dasar menentukan Nilai Limit dan Nilai Likuidasi bagi Pejabat Lelang untuk dilakukan eksekusi lelang barang jaminan di KPKNL atau Balai Lelang.

**Kata Kunci : Penilaian, Nilai Pasar, Nilai Likuidasi, Lelang.**

## **ABSTRACT**

This Final Project Research was conducted to determine Market Value and Liquidation Value of Houses on Seketi Streets , Getas Pejaten Village, Jati District, Kudus Regency, Central Java Province for auction purposes due to bad credit by customers of a bank X. The type of auction conducted is Execution Auction in accordance with Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan or auction of bank guarantees on bad credit. The analytical tool used in this study is using Highest and Best Use analysis, Market Approach and Cost Approach. the method of market approach is used a market data comparison method. While, the Cost Approach used a comparison of sales methods in estimating land values and quantity survey methods in estimating building values. The method to estimate the amount of depreciation in the value of building uses the straight-line method. Based on the results of the assessments conducted on June 21, 2019, the Market Value is Rp867.200.000, . This value is the result of reconciliation of Market Value with a Market Approach of Rp 915.010.000, and Cost Approach of Rp784.716.000. Liquidation value is generated from the analysis of the time exposures of the type of shop houses around the valuation object is 40 percent of Market Value, so that the resulting Liquidation Value generated is Rp520.200.000. This value is used as the basis for determining the Limit Value for Auction Officers to execute the auction of collateral items at the KPKNL or the Auction Center.

**Keywords: Valuation, Market Value, Liquidation Value, Auction.**