

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN DEPAN | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI..... | v |
| DAFTAR TABEL..... | vii |
| DAFTAR GAMBAR | viii |
| DAFTAR BAGAN | ix |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | x |
| DAFTAR ISTILAH | xi |
| INTISARI..... | xii |
| ABSTRACT..... | 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 | 4 |
| 1.5. Kerangka Penulisan | 5 |
| BAB II GAMBARAN UMUM..... | 5 |
| 2.1. Gambaran Umum..... | 6 |
| 2.2. Landasan Teori | 9 |
| 2.2.1. Penilaian..... | 9 |
| 2.2.2. Aset dan Properti | 11 |
| 2.2.3. Nilai | 13 |
| 2.2.4. Nilai Pasar dan Nilai Selain Nilai Pasar | 14 |
| 2.2.5. Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)..... | 17 |
| 2.2.6. Pendekatan Penilaian | 21 |
| 2.3. Penelitian Terdahulu | 37 |
| 2.4. Metodologi..... | 41 |
| 2.4.1. Data..... | 41 |
| 2.4.2. Teknik Pengumpulan Data..... | 43 |
| 2.4.3. Alat Analisis | 44 |
| 2.4.4. Proses Penilaian | 47 |
| BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 48 |
| 3.1. Deskripsi Objek Properti | 48 |
| 3.1.1. Identifikasi Lokasi Objek Properti..... | 48 |
| 3.1.2. Identifikasi Lokasi Objek Pembanding..... | 49 |
| 3.1.3. Data Tanah..... | 50 |
| 3.1.4. Data Bangunan..... | 50 |
| 3.2. Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU)..... | 52 |
| 3.2.1. Dijinkan Peraturan yang Ada..... | 52 |
| 3.2.2. Memungkinkan Secara Fisik | 53 |



| | |
|--|----|
| 3.3. Analisis Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Pasar | 54 |
| 3.4. Analisis Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya..... | 59 |
| 3.4.1. Penghitungan Bangunan | 60 |
| 3.4.2. Nilai Tanah | 62 |
| 3.5. Rekonsiliasi Nilai..... | 64 |
| 3.6. Indikasi Nilai Likuidasi | 65 |
| BAB IV KESIMPULAN | 66 |
| DAFTAR PUSTAKA | 67 |
| LAMPIRAN | 68 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 1.1 Tabel Perkembangan Kredit pada Bank Komvensional di Propinsi DIY Tahun 2016 | 3 |
| Tabel 2. 1 Luas daerah dan pembagian daerah administratif kabupaten Sleman ... | 7 |
| Tabel 2. 2 Luas berdasarkan penggunaan lahan di kabupaten Sleman | 8 |
| Tabel 3. 1 Tabel Spesifikasi Bangunan Objek Penilaian | 51 |
| Tabel 3. 2 Peraturan Bangunan di Zona Perdagangan Dan Jasa Deret | 52 |
| Tabel 3. 3 Uji Kelayakan Secara Hukum..... | 53 |
| Tabel 3. 4 Tabel data objek penilaian dan data pembanding | 56 |
| Tabel 3. 5 Market Data Grid Pendekatan Pasar | 57 |
| Tabel 3. 6 Perhitungan Bangunan Objek penilaian..... | 60 |
| Tabel 3. 7 Perhitungan Nilai Tanah | 62 |
| Tabel 3. 8 Tabel Nilai Pasar Ruko dengan Pendekatan Biaya..... | 64 |
| Tabel 3. 9 Rekonsiliasi Nilai | 65 |
| Tabel 3. 10 Indikasi Nilai Likuidasi..... | 65 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 2. 1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman | 6 |
| Gambar 2. 2 Peta Rencana Sistem Perkotaan Sleman | 9 |
| Gambar 3. 1 Peta Lokasi Objek Penilaian | 48 |
| Gambar 3. 2 Peta Lokasi Objek Pembanding | 49 |
| Gambar 3. 3. Denah Ruangan Objek Penilaian..... | 51 |
| Gambar 3. 4 Penyesuaian Properti Pembanding | 55 |

DAFTAR BAGAN

| | |
|--|----|
| Bagan 1.1 Bagan Kerangka Penulisan | 5 |
| Bagan 2.1 Bagan Proses Penilaian Ruko untuk Penjaminan Utang | 47 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|----|
| Lampiran 1. Data Objek Penilaian | 68 |
| Lampiran 2. Data Properti Pembanding 1 | 69 |
| Lampiran 3. Data Properti Pembanding 2 | 70 |
| Lampiran 4. Data Properti Pembanding 3 | 71 |
| Lampiran 5. Foto Objek Penilaian | 72 |
| Lampiran 6. Foto Objek Pembanding | 73 |
| Lampiran 7. Perhitungan RCN objek penilaian | 74 |
| Lampiran 8. Perhitungan RCN objek pembanding 1 | 75 |
| Lampiran 9. Perhitungan RCN objek pembanding 2 | 76 |
| Lampiran 10. Perhitungan RCN Objek Pembanding 3 | 77 |

DAFTAR ISTILAH

| | |
|------|-----------------------------------|
| BOT | : <i>Built, Operate, Transfer</i> |
| DCF | : <i>Discounted Cash Flow</i> |
| GIM | : <i>Gross Income Multiplier</i> |
| GSB | : Garis Sempadan Bangunan |
| GSJ | : Garis Sempadan Jalan |
| HBU | : <i>Highest and Best Use</i> |
| HKF | : Hak Kepemilikan Finansial |
| KDB | : Koefisien Dasar Bangunan |
| KDH | : Koefisien Dasar Hijau |
| KEPI | : Kode Etik Penilai Indonesia |
| KLB | : Koefisien Lantai Bangunan |
| KPUP | : Konsep Penilaian Umum Properti |
| NOI | : <i>Net Operating Income</i> |
| PBI | : Peraturan Bank Indonesia |
| PKN | : Pusat Kegiatan Nasional |
| ROI | : <i>Return On Investment</i> |
| SPI | : Standar Penilaian Indonesia |