

DAFTAR ISI

JUDUL	1
PENGESAHAN	2
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	3
KATA PENGANTAR.....	4
DAFTAR ISI.....	6
DAFTAR TABEL	8
DAFTAR GAMBAR.....	9
DAFTAR BAGAN.....	10
DAFTAR GRAFIK	11
DAFTAR ISTILAH	12
INTISARI	13
ABSTRACT	14
BAB I PENDAHULUAN.....	15
1.1 Latar Belakang	15
1.2 Rumusan Masalah	17
1.3 Tujuan Penelitian.....	18
1.4 Sistematika Penulisan.....	18
1.5 Kerangka Penelitian	19
BAB II GAMBARAN UMUM.....	20
2.1 Kondisi Umum	20
2.2 Landasan Teori	21
2.2.1 <i>Highest and Best Use</i>	21
2.2.2 <i>Highest and Best Use (HBU)</i> Tanah Kosong atau Tanah Dianggap Kosong.....	23
2.2.3 <i>Highest and Best Use (HBU)</i> Properti Terbangun.....	24
2.2.5 Harga, Biaya, Nilai	26
2.3 Penelitian Terdahulu.....	27
BAB III METODE PENELITIAN	32
3.1 Desain Penelitian	32
3.2 Data Penelitian	32
3.2.1 Metode Pengumpulan Data.....	32
3.4 Metode Analisis Data	34
3.4.1 Analisis Pasar.....	35
3.4.2 <i>Highest and Best Use</i>	35
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	40
4.1 Perekonomian Kota Semarang	40
4.2 Analisis Peraturan/ Legalitas.....	42
4.3 Analisis Kelayakan Fisik.....	45
4.4 Analisis Pasar Alternatif Pengembangan	47
4.4.1 Analisis Pasar <i>Cold Storage</i>	48
4.4.2 Analisis Pasar Pabrik	49
4.4.3 Analisis Pasar Gudang	50
4.5 Analisis Keuangan.....	51

4.5.1 Asumsi Pengembangan <i>Cold Storage</i>	51
4.5.2 Asumsi Pengembangan Pabrik	63
4.5.3 Analisis Pengembangan Gudang	72
4.6 Analisis Produktivitas Maksimal.....	83
BAB V KESIMPULAN	85
5.1 Kesimpulan.....	85
5.2 Saran	85