

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR/GRAFIK .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH .....	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Maksud dan Tujuan Penilaian.....	3
1.4 Manfaat Penulisan.....	4
1.5 Kerangka Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI .....	6
2.1 Kondisi Umum Kota Surabaya .....	6
2.2 Keaslian Penulisan .....	11
2.3 Kajian Pustaka.....	12
2.3.1 Pengertian Gudang.....	12
2.3.2 Deskripsi Tanah atau Tapak.....	13
2.3.3 Nilai.....	14
2.3.4 Jenis-jenis Hak .....	15
2.3.5 Aset dan Properti.....	17
2.3.6 Penilaian.....	17
2.3.7 Nilai Pasar .....	19
2.3.8 Pendekatan Penilaian .....	20
2.3.9 Analisis HBU ( <i>Highest and Best Use</i> ).....	22
2.3.10 Depresiasi.....	22
2.4 Landasan Teori.....	24

2.4.1	Proses Penilaian .....	24
2.4.2	Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>High and Best Use Analysis</i> )....	26
2.4.3	Pendekatan Pasar.....	27
2.4.4	Prosedur Penerapan.....	27
2.4.5	Elemen-Elemen Perbandingan .....	28
2.4.6	Pendekatan Biaya .....	29
2.4.7	Metode Penaksiran Biaya.....	29
2.4.8	Depresiasi .....	30
2.5	Metode Penelitian .....	30
2.5.1.	Jenis Data .....	31
2.5.2.	Teknik Pengumpulan Data.....	35
2.5.3.	Alat Analisis.....	36
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....		41
3.1	Deskripsi Data.....	41
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian .....	41
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian .....	41
3.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ).....	44
3.3	Kondisi Pembatas.....	47
3.4	Pembahasan.....	48
3.5	Rekonsiliasi Nilai Pasar .....	58
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....		61
4.1	Kesimpulan .....	61
4.2	Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA .....		62
LAMPIRAN.....		63

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Proyeksi Penduduk Menurut Kabupaten/Kota dan Jenis Kelamin .....	8
Tabel 2.2 Jenis-Jenis Hak Tanah.....	15
Tabel 2.3 <i>Market Data Grid</i> Data Pembanding Untuk Pendekatan Pasar .....	34
Tabel 2.4 <i>Market Data Grid</i> Data Pembanding Untuk Pendekatan Biaya .....	35
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Gudang .....	44
Tabel 3.2 Analisis HBU Berdasarkan Peraturan .....	47
Tabel 3.3 Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar .....	51
Tabel 3.4 Perhitungan Penilaian Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya .....	54
Tabel 3.5 Perhitungan Bangunan Gudang Objek Penilaian .....	57
Tabel 3.6 Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya .....	58
Tabel 3.7 Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	59

## **DAFTAR GAMBAR/GRAFIK**

Gambar 1.1	Kerangka Penulisan Tugas Akhir .....	5
Gambar 2.1	Batas Wilayah Kota Surabaya .....	7
Gambar 2.2	Bagan Proses Penilaian .....	25
Gambar 3.1	Peta Lokasi Objek Penilaian .....	41
Gambar 3.2	Denah Batas Objek Penilaian .....	42
Gambar 3.3	Denah Batas Objek Penilaian .....	43
Gambar 3.4	Peta Peruntukan Surabaya .....	45
Gambar 3.5	Peta lokasi Objek Penilaian dan Pembanding .....	50

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Foto Objek Penilaian .....	64
Lampiran 2 : Spesifikasi Bangunan Gudang .....	65
Lampiran 3 : Perhitungan Menggunakan Pendekatan Pasar .....	66
Lampiran 4 : Perhitungan Penilaian Tanah Menggunakan Pendekatan Biaya ....	67
Lampiran 5 : Perhitungan Bangunan Kantor Objek Penilaian .....	68
Lampiran 6 : Perhitungan Bangunan Gudang Objek Penilaian.....	69
Lampiran 7 : Perhitungan Bangunan Gudang dan Kantor .....	70
Lampiran 8 : Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya .....	71
Lampiran 9 : Rekonsiliasi Nilai Pasar .....	72

## DAFTAR ISTILAH

BPS	: Badan Pusat Statistika
KEPI	: Kode Etik Penilai Indonesia
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
RCN	: <i>Reproduction/Replacement Cost New</i>
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SPI	: Standar Penilaian Indonesia
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
HGB	: Hak Guna Bangunan
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan