

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Bebas Plagiasi	iii
Kata Pangantar	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Lampiran	x
Intisari	xi
<i>Abstract</i>	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	8
1.7 Sistematika Penulisan	8
BAB II. LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	10
2.1. Landasan Teori	10
2.1.1. Tanah	10
2.1.2. Penggunaan Terbaik dan Tertinggi (<i>Highest and Best-Use</i>).....	11
2.1.3 Pendekatan penilaian	17
2.1.3. Penilaian tanah.....	20
2.2 Penelitian-penelitian Sebelumnya	23
BAB III. METODE PENELITIAN	26
3.1 Desain Penelitian	26
3.2 Definisi Operasional Variabel	26
3.3 Metode Pengumpulan Data	27
3.4 Metode Penyampelan	28
3.5 Metode Analisis Data	29
3.5.1 Uji Penggunaan Terbaik dan Tertinggi (<i>Highest and Best-Use</i>).....	29
3.5.2 Analisis pasar.....	35

BAB IV. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	36
4.1 Deskripsi Data	36
4.2 Deskripsi Wilayah Penelitian	37
4.2.1 Profil wilayah	37
4.2.2 Gambaran lokasi	40
4.2.3 Gambaran lahan	42
4.3 Analisis <i>Highest and Best Use</i> dan Analisis Pasar	43
4.3.1 Analisis hukum/legal	44
4.3.2 Analisis fisik	47
4.3.3 Analisis pasar alternatif penggunaan	49
4.3.4 Analisis keuangan.....	78
4.3.4 Analisis produktifitas maksimum.....	90
BAB V. SIMPULAN	92
5.1 Simpulan.....	92
5.2 Keterbatasan	92
5.3 Implikasi	93
Daftar Pustaka	94

Daftar Tabel

Tabel 4.1 Penggunaan lahan Kota Surabaya tahun 2013	40
Tabel 4.2 Tingkat inflasi Kota Surabaya, 2013-2017	52
Tabel 4.3 Laju pertumbuhan PDRB Kota Surabaya menurut lapangan usaha	53
Tabel 4.4 PDRB Kota Surabaya atas dasar harga berlaku (dalam miliar Rupiah)	54
Tabel 4.5 Perkembangan investasi non-PMDN/PMA	56
Tabel 4.6 Perkembangan penduduk Kota Surabaya per wilayah.....	56
Tabel 4.7 Kriteria pembangunan alternatif pasar	59
Tabel 4.8 Pertumbuhan pasar di Kecamatan Sukomanunggal.....	62
Tabel 4.9 Pertumbuhan pasar di wilayah Surabaya Utara dan Barat	64
Tabel 4.10 Penduduk Kecamatan Sukomanunggal berdasarkan pekerjaan.....	74
Tabel 4.11 Penyesuaian nilai tanah.....	79
Tabel 4.12 Rekapitulasi rencana anggaran biaya pembangunan pasar	82
Tabel 4.13 Rekapitulasi rencana anggaran biaya pembangunan kompleks ruko..	83
Tabel 4.14 Perhitungan <i>discount rate</i>	84
Tabel 4.15 Perbandingan kelayakan investasi	90
Tabel 4.16 Produktivitas maksimum alternatif pasar dan kompleks ruko	91

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Peta aset Pemkot Surabaya	4
Gambar 4.1 Peta rencana tata ruang wilayah Surabaya Barat	41
Gambar 4.2 Bentuk tapak aset Pemerintah Kota Surabaya	43
Gambar 4.3 Dimensi properti subjek	48
Gambar 4.4 Grafik hasil riset pasar.....	50
Gambar 4.5 Pesaing properti subjek dalam radius 2km dan 5km.....	65
Gambar 4.6 Denah ruko	70
Gambar 4.7 Properti pesaing dalam radius 2km	77

Daftar Lampiran

- Lampiran 1. Dokumentasi Properti Subjek
- Lampiran 2. Kuesioner Riset Pasar
- Lampiran 3. Rekapitulasi Hasil Riset Pasar
- Lampiran 4. Data Tanah Pembanding
- Lampiran 5. *Site plan* Penggunaan Alternatif Pasar
- Lampiran 6. *Layout* Penggunaan Alternatif Pasar Utama
- Lampiran 7. *Layout* Penggunaan Alternatif Pasar – Sentra PKL
- Lampiran 8. *Site plan* Penggunaan Alternatif Kompleks Ruko
- Lampiran 9. *Layout* Penggunaan Alternatif Kompleks Ruko
- Lampiran 10. Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Alternatif Pasar
- Lampiran 11. Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Alternatif Kompleks Ruko
- Lampiran 12. Asumsi Pendapatan Alternatif Pasar
- Lampiran 13. Asumsi Biaya Alternatif Pasar
- Lampiran 14. Pola Pertumbuhan Pendapatan dan Beban Alternatif Pasar
- Lampiran 15. Asumsi Pendapatan Alternatif Kompleks Ruko
- Lampiran 16. Asumsi Biaya Alternatif Kompleks Ruko
- Lampiran 17. Pola Pertumbuhan Pendapatan dan Beban Alternatif Kompleks Ruko
- Lampiran 18. *Discounted Cash Flow* Alternatif Pasar
- Lampiran 19. *Discounted Cash Flow* Alternatif Penggunaan Kompleks Ruko