

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
DAFTAR ISTILAH	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penulisan	3
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Maksud dan Tujuan Penilaian	5
1.5 Manfaat Penulisan	5
1.6 Kerangka Penulisan	7
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN	8
2.1 Kondisi Umum Kota Surabaya.....	8
2.2 Kajian Pustaka	13
2.2.1 Pengertian Gudang	13
2.2.2 Deskripsi Tanah atau Tapak.....	13
2.2.3 Aset dan Properti.....	17
2.2.4 Jenis-Jenis Hak.....	18
2.2.5 Harga, Biaya, dan Nilai	20
2.2.6 Penilaian.....	21
2.2.7 Pendekatan Penilaian	22
2.3 Landasan Teori	24
2.3.1 Proses Penilaian	24
2.3.2 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Uses Analysis</i>) 27	
2.3.3 Pendekatan Pasar.....	29
2.3.4 Prosedur Penerapan	29
2.3.5 Elemen-Elemen Perbandingan	30
2.3.6 Pendekatan Biaya	31
2.3.7 Metode Penaksiran Biaya.....	32
2.3.8 Depresiasi	32
2.4 Metodologi Penelitian	34

2.4.1	Jenis Data	34
2.4.2	Teknik Pengumpulan Data	36
2.4.3	Alat Analisis	37
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		39
3.1	Deskripsi Data	39
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian	39
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian	40
3.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	42
3.3	Kondisi dan Syarat Pembatas	45
3.4	Pembahasan	45
3.4.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar	45
3.4.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya	50
3.5	Rekonsiliasi Nilai Pasar	58
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		60
4.1	Kesimpulan	60
4.2	Saran	60
DAFTAR PUSTAKA		61
LAMPIRAN		62

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jumlah Industri Besar dan Sedang di Kecamatan Asemrowo dan Benowo	11
Tabel 2.2 PDRB Kecamatan Bulak Menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) Seri Tahun Dasar 2000, Tahun 2008–2010 (dalam Juta Rp) ..	12
Tabel 3.1 Data Speisifikasi Objek Penilaian.....	41
Tabel 3.2 Luas Total Lahan dan Bangunan sesuai IMB	44
Tabel 3.3 Analisis HBU Berdasarkan Peraturan.....	44
Tabel 3.4 Penyesuaian Data Pembanding dan Objek.....	48
Tabel 3.5 Penghitungan Nilai Pasar Tanah	53
Tabel 3.6 Ringkasan Rencana Anggaran Biaya Kantor.....	56
Tabel 3.7 Ringkasan Rencana Anggaran Biaya Total Bangunan Gudang.....	57
Tabel 3.8 Rekonsiliasi Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Orientasi Kota Dalam Jawa Timur	11
Gambar 2.2 Bagan Proses Penilaian Properti	24
Gambar 2.3 Diagram Proses Penilaian.....	27
Gambar 2.4 Bagan Proses Analisis Pasar dan Uji HBU	28
Gambar 3.1 Lokasi Objek Penilaian	39
Gambar 3.2 Denah Posisi Objek Penilaian	40
Gambar 3.3 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya	43
Gambar 3.4 Peta Posisi Objek dan Pembanding Gudang	46
Gambar 3.5 Peta Posisi Objek dan Pembanding Tanah.....	51
Gambar 3.6 Daftar Perkiraan Harga Tanah menurut Propertyguide 2019.....	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto – foto Objek Penilaian 1	63
Lampiran 2 Foto – foto Objek Penilaian 2	64
Lampiran 3 Data Pembanding Tanah	65
Lampiran 4 Data Pembanding Gudang	66
Lampiran 5 Ringkasan Rencana Anggaran Biaya Bangunan Gudang	67
Lampiran 6 Penghitungan Penyesuaian Nilai Pasar Tanah	68
Lampiran 7 Penghitungan Penyesuaian Nilai Pasar Gudang	69
Lampiran 8 Penghitungan Pendekatan Biaya	70
Lampiran 9 Rekonsiliasi Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi	70
Lampiran 10 <i>Layout</i> Bangunan Gudang	70

DAFTAR ISTILAH

MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
SPI	: Standar Penilai Indonesia
KEPI	: Kode Etik penilai Indonesia
PPI	: Pedoman Penilaian Indonesia
KPUP	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
BAPEPAM-LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan
RPJMD	: Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
PDRB	: Produk Domestik Regional Bruto
PERWALI	: Peraturan Walikota
SHM	: Sertifikat Hak Milik
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
GSB	: Garis Sempadan Bangunan
KTB	: Koefisien Tinggi Bangunan
TB	: Tinggi Bangunan