

DAFTAR ISI

	HALAMAN
PERNYATAAN 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.....	13
1.1 Latar Belakang.....	13
1.3 Maksud Penilaian.....	17
1.4 Tujuan Penilaian.....	17
1.5 Manfaat Penilaian.....	17
1.6 Kerangka Penulisan.....	19
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN.....	21
2.1 Kondisi Umum Kota Surabaya.....	21
2.2 Kajian Pustaka.....	26
2.2.1 Pengertian Ruko.....	27
2.2.2 Penilaian.....	27
2.2.3 Harga, Biaya, dan Nilai.....	29
2.2.4 Deskripsi Tanah atau Tapak.....	30
2.2.5 Jenis-Jenis Hak.....	35
2.2.6 Faktor yang Mempengaruhi Nilai.....	38
2.2.7 Pendekatan Penilaian.....	40
2.2.8 Depresiasi.....	43
2.3 Landasan Teori.....	46
2.3.1 Proses Penilaian.....	46
2.3.2 Pendekatan Pasar.....	48
2.3.3 Prosedur Penerapan.....	49
2.3.4 Pendekatan Biaya.....	50
2.3.5 Komponen Penilaian.....	51
2.3.6 Metode Penaksiran Biaya.....	53

2.3.7	Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU).....	55
2.4	Penilaian Sebelumnya.....	56
2.5	Metodologi Penelitian.....	57
2.5.1	Jenis Data.....	57
2.5.2	Teknik Pengumpulan Data.....	59
2.5.3	Alat Analisis.....	60
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....		64
3.1	Deskripsi Data.....	64
3.1.1	Lokasi Objek Penilaian.....	64
3.1.2	Identifikasi Fisik Objek Penilaian.....	65
3.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>).....	68
3.3	Kondisi Pembatas.....	71
3.4	Pembahasan.....	72
3.4.1	Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar.....	72
3.4.2	Penilaian Menggunakan Pendekatan Biaya.....	79
3.5	Rekonsiliasi Nilai Pasar.....	83
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....		86
4.1	Kesimpulan.....	86
4.2	Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....		87
LAMPIRAN.....		88