

DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR BAGAN	x
DAFTAR ISTILAH	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Maksud dan Tujuan	7
1.4 Manfaat Penulisan	7
1.5 Kerangka Penulisan	9
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN	10
2.1 Kondisi Umum Kabupaten Sidoarjo	10
2.2 Tinjauan Pustaka	13
2.2.1 Landasan Teori	13
2.2.1.1 Pengertian Gudang	13
2.2.1.2 Tanah atau Tapak	14
2.2.1.3 Konsep Nilai	14
2.2.1.4 Nilai Pasar	15
2.2.1.5 Nilai Likuidasi	16
2.2.1.6 Jenis-jenis Hak atas Tanah	16
2.2.1.7 Aset dan Properti	20
2.2.1.8 Penilaian	21
2.2.1.9 Pendekatan penilaian	22
2.2.1.10 Depresiasi	23

2.2.1.11	Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>High and Best Use</i> - HBU)	27
2.2.2	Penilaian Sebelumnya	28
2.2.3	Metodologi Penelitian	30
2.2.3.1	Jenis Data	30
2.2.3.2	Teknik Pengumpulan Data	31
2.2.3.3	Alat Analisis	32
2.2.3.4	Jenis dan Sumber Data	35
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN		36
3.1	Deskripsi Objek Penilaian	36
3.2.1	Data Umum	36
3.2.2	Data Khusus	37
3.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>High and Best Use-HBU</i>)	41
3.2.1	Analisis Kelayakan secara peraturan (<i>legally permissible</i>);	41
3.2.2	Analisis Kelayakan secara fisik (<i>physically possible</i>);	42
3.2.3	Analisis Kelayakan secara keuangan (<i>financially feasible</i>);	43
3.2.3	Analisis Produktivitas yang maksimal atau optimal (<i>maximally productive</i>);	43
3.3	Kondisi dan Syarat Pembatas	43
3.4	Pembahasan	46
3.4.1	Pendekatan Pasar	46
3.4.2	Pendekatan Biaya	50
3.4.3	Rekonsiliasi Nilai	55
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		59
4.1	Kesimpulan	59
4.2	Saran	59
DAFTAR PUSTAKA		60