

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis.....	iii
Halaman Persembahan	iv
Prakata.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran	xi
Intisari	xii
<i>Abstract</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	4
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Motivasi Penilaian	5
1.6 Manfaat Penilaian	5
1.7 Kontribusi Penelitian	6
1.8 Batasan Penelitian.....	6
1.9 Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Landasan Teori	8
2.1.1 Pengertian pergudangan	8
2.1.2 Penggunaan kriteria <i>The Highest and Best Use</i> (HBU)	9
2.1.3 Kajian terhadap penelitian terdahulu.....	10
2.1.4 Pengertian nilai, harga, dan nilai pasar	14
2.1.5 Pendekatan penilaian.....	16
2.1.6 Rekonsiliasi nilai	25
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Desain Penelitian	37
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	39
3.3 Definisi Operasional	40
3.4 Alat Analisis	42
3.4.1 <i>The Highest and Best Use</i> (HBU)	42
3.4.2 Syarat pendekatan	42

3.4.3 Pendekatan pasar	42
3.4.4 Pendekatan pendapatan	44
3.4.4.1 Metode <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF).. ..	45
3.4.5 Pendekatan biaya.....	46
3.4.5.1 Metode <i>Reproduction Cost</i> (RC) VS <i>Replacement Cost New</i> (RCN) ..	47
3.4.6 Rekonsiliasi	47
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	50
4.1 Gambaran Umum Kota Jakarta Timur	50
4.1.1 Tinjauan makroekonomi Kota Jakarta Timur	51
4.1.2 Kondisi demografi Kota Jakarta Timur.....	52
4.2 Deskripsi Kawasan Lahan	53
4.2.1 Batasan objek	53
4.2.2 Aksesibilitas lahan.....	54
4.2.3 Petunjuk kawasan lahan	55
4.3 Deskripsi Objek Penelitian	55
4.3.1 Proses pengumpulan data	55
4.3.2 Deskripsi fisik	56
4.3.3 Deskripsi regulasi.....	57
4.3.4 Deskripsi pasar dan harga jual properti.....	59
4.4 Penggunaan Lahan Menurut Kriteria Tertinggi dan Terbaik (<i>The Highest and Best Use</i> [HBU])	61
4.4.1 Analisis fisik (<i>physically possible</i>).....	61
4.4.2 Analisis legal (<i>legally permissible</i>).....	61
4.4.3 Analisis finansial (<i>financially feasible</i>).....	62
4.4.4 Menghasilkan nilai tertinggi (<i>maximally productive</i>)	62
4.5 Pendekatan Pasar (<i>Market Approach</i>)	63
4.6 Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>)	66
4.6.1 Perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	67
4.7 Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>).....	70
4.7.1 Nilai bangunan	70
4.7.2 Nilai tanah	72
4.8 Rekonsiliasi.....	73
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	78
5.1 Kesimpulan	78
5.2 Saran	79
5.3 Catatan Akhir.....	80
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN.....	84