

## DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR.....	1
HALAMAN PENGESAHAN .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR ISTILAH .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
INTISARI .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	13
1.1. Latar Belakang .....	13
1.2. Rumusan Masalah.....	18
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	18
1.4. Tujuan Penelitian .....	19
1.5. Manfaat Penelitian .....	19
1.6. Kerangka Penelitian .....	20
1.4.1. Bab I Pendahuluan .....	20
1.4.2. Bab II Gambaran Umum dan Landasan Teori .....	20
1.4.3. Bab III Analisis dan Pembahasan .....	21
1.4.4. Bab IV Kesimpulan dan Saran.....	21
BAB II GAMBARAN UMUM .....	22
2.1. Kondisi Umum Wilayah .....	22
2.1.1. Kondisi Geografis .....	22
2.1.2. Kondisi Kependudukan.....	26
2.1.3. Karakteristik Wilayah .....	27
2.2. Landasan Teori.....	28
2.2.1. Optimalisasi Aset .....	29
2.2.2. Penilaian.....	30

2.2.3.	Aset dan Properti.....	34
2.2.4.	Nilai.....	40
2.2.5.	Nilai Pasar dan Nilai Selain Nilai Pasar .....	42
2.2.6.	Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest dan Best Use</i> ).....	43
2.2.7.	Pendekatan Penilaian .....	47
2.2.8.	<i>Land Development Analysis</i> (LDA).....	54
2.3.	Penelitian Terdahulu .....	55
2.4.	Metodologi.....	58
2.4.1.	Jenis Data .....	58
2.4.1.1.	Data Umum.....	58
2.4.1.2.1.	Data Properti Subjek .....	59
2.4.1.2.2.	Data Properti Pembanding .....	60
2.4.2.	Teknik Pengumpulan Data.....	61
2.4.2.1.	Studi.Kepustakaan ( <i>Library.Research</i> ) .....	61
2.4.2.2.	Wawancara ( <i>Interview</i> ).....	62
2.4.2.3.	Inspeksi Lapangan .....	62
2.4.3.	Metode Analisis Data.....	63
BAB III	ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	67
3.1.	Analisis .....	67
3.1.1.	Deskripsi Objek Penilaian.....	67
3.1.2.	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	71
3.2.1.1.	Analisis Kelayakan secara Regulasi .....	72
3.2.1.2.	Analisis Kelayakan secara Fisik .....	76
3.2.1.3.	Analisis Kelayakan secara Keuangan.....	77
3.2.1.3.1.	Biaya Bangun Bangunan Gudang .....	77
3.2.1.3.2.	Analisis Pendapatan Gudang.....	78
3.2.1.3.3.	Analisis Investasi.....	78
3.1.3.	Kondisi Pembatas.....	80
3.1.4.	Profil Data Pembanding .....	81
3.2.	Pembahasan.....	84

3.2.1. Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar.....	84
3.2.2. Penilaian Menggunakan Pendekatan Pasar dengan Metode Land Development Analysis (LDA) .....	87
3.2.3. Rekonsiliasi Opini Nilai Tanah.....	88
3.2.4. Penilaian Menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan <i>Metode Discount Cash Flow</i> (DCF).....	90
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	92
5.1. Kesimpulan .....	92
5.2. Saran .....	92
DAFTAR PUSTAKA .....	94
LAMPIRAN.....	96