

TUGAS AKHIR
ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK
(*HIGHEST AND BEST USE*) PADA LAHAN
PABRIK GULA PADJARAKAN
KABUPATEN PROBOLINGGO
PROVINSI JAWA TIMUR



Disusun Oleh:
Yudhistira Yudha Prasetya
NIM 2121060

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2025

TUGAS AKHIR
ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK
(HIGHEST AND BEST USE) PADA LAHAN
PABRIK GULA PADJARAKAN
KABUPATEN PROBOLINGGO
PROVINSI JAWA TIMUR



Disusun Oleh:
Yudhistira Yudha Prasetya
NIM 2121060

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2025

LEMBAR PERSETUJUAN
TUGAS AKHIR
ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK
(HIGHEST AND BEST USE) PADA LAHAN
PABRIK GULA PADJARAKAN
KABUPATEN PROBOLINGGO
PROVINSI JAWA TIMUR

Disusun oleh:
YUDHISTIRA YUDHA PRASETYA
2121060

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diujikan
Pada tanggal 12 Agustus 2025

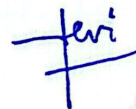
Menyetujui,
Dosen Pembimbing

Pembimbing 1



Dr. Lila Ayu Ratna W. ST., MT.
NIP. P. 1030800419

Pembimbing 2



Ir. Deviany Kartika., MT.
NIP. P. 1030100364

Mengetahui,



Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1

Dr. Yosimson P. Manaha, S.T., M.T.
NIP. P. 1030300383

LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR
ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK
(HIGHEST AND BEST USE) PADA LAHAN
PABRIK GULA PADJARAKAN
KABUPATEN PROBOLINGGO
PROVINSI JAWA TIMUR

Tugas Akhir Ini Telah Dipertahankan Di Depan Dosen Penguji Tugas Akhir
Jenjang Strata (S-1) Pada Tanggal 12 Agustus 2025 Dan Diterima Untuk
Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Teknik Sipil

S-1

Disusun oleh:

YUDHISTIRA YUDHA PRASETYA

2121060

Malang, 12 Agustus 2025

Dosen Penguji,

Penguji 1



Ir. Munasih, MT.
NIP.Y. 1028800187

Penguji 2



Nenny Roostrianawaty, ST., MT.
NIP. P. 1031700533

Disahkan Oleh;

Ketua Program Studi

Teknik Sipil S-1



Dr. Yosimson P. Manaha, S.T., M.T.
NIP. P. 1030300383

Sekretaris Program Studi

Teknik Sipil S-1



Nenny Roostrianawaty, ST., MT.
NIP.P. 1031700533

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yudhistira Yudha Prasetya

NIM : 2121060

Program Studi : Teknik Sipil S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul:

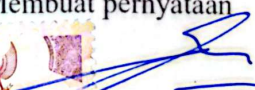
**“ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK
(HIGHEST AND BEST USE) PADA LAHAN PABRIK GULA
PADJARAKAN KABUPATEN PROBOLINGGO PROVINSI JAWA
TIMUR”**

Adalah sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, didalam naskah TUGAS AKHIR ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademiknya di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata dalam naskah TUGAS AKHIR ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 Ayat 2). Demikian surat pernyataan ini saya buat tulus dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Malang, 12 Agustus 2025

Yang Membuat pernyataan



Yudhistira Yudha Prasetya
2121060

MOTO DAN PERSEMBAHAN

“Setelah kesulitan pasti datang kemudahan”
(QS. Al-Insyirah 94 : 6)

Menunjukkan bahwa “Allah tidak memberi cobaan melebihi kemampuan hamba-Nya”
(QS. Al-Baqarah 2 : 286)

“Dan barang siapa bertaqwa kepada Allah, niscaya dia akan menjadikan baginya jalan keluar”
(QS. At-Talaq 65 : 2-3)

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang selalu senantiasa mengiringi Langkah dan masa depan penulis yang penuh dengan harapan.
2. Kepada kedua orang tuaku papaku tercinta Yudi Catur Eka Prasetya dan mamaku tersayang Mujayana serta tak lupa pula kepada adekku Zerrin Ramadhani Putri Prasetya yang telah memberikan doa, dukungan, cinta, dan pengorbanan yang tak ternilai. Terimakasih atas segala sayang, nasehat yang tidak hentinya diberikan kepadaku.
3. Kepada kedua mertua ku ayahku tercinta Safiuddin dan ibuku tersayang Isnania serta tak lupa pula kepada adek iparku Sohibul Huda yang telah memberikan doa, dukungan, cinta, dan nasehat yang tak ternilai. Terimakasih atas segala sayang, nasehat yang tidak hentiinya diberikan kepadaku. Dan terimakasih juga karena telah menerimaku sebagai menantu ayah dan ibu.
4. Kepada Istriku tersayang Washifah Jannatun Hasanah dan Calon anakku tercinta yang masih didalam kandungan yang selalu memberikan doa serta dukungan, dan terimakasih karena kalian penulis tetap semangat dan tidak pernah menyerah meski dalam keadaan apapun. Istriku dan calon anakku yang telah memberi cahaya di setiap langkah ku, yang selalu memberi api di setiap semangatku, yang selalu memberi tawa disetiap sedihku. Demi kebahagiaan kalian, penulis tidak akan pernah henti di setiap Langkah nya.
5. Kepada keluarga ku yang tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat, dan terimakasih telah memberiku setetes api semangat dikala putus asa ku.

6. Kepada Dosen pembimbingku tersayang Ibu Lila Ayu Ratna Winanda dan Ibu Deviany Kartika yang telah bersabar dan tabah dalam membimbing penulis sampai menyelesaikan tugas akhirnya dan terimakasih atas semua ilmu nya yang telah diberikan kepada penulis.
7. Kepada Mas Akbar terimakasih banyak atas tersedianya tempat tinggal untuk penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini sampai tuntas.
8. Kepada Ananda Kevin terimakasih banyak atas ketersediaan printer nya sebagai wadah penulis untuk penyelesaian dalam proses Tugas Akhir.
9. Kepada grup “Pondok Darul Nyeni” dan “Cinta Bu Lil” terimakasih untuk segala informasi dan dukungan dalam penyelesaian tugas akhir penulis.
10. Kepada Teman – Teman Teknik Sipil S-1 Institut Teknologi Nasional Angkatan 2021 terimakasih telah menjadi motivasi penulis dan terimakasih telah menjadi teman yang baik saat di perkuliahan.

ABSTRAK

Yudhistira Yudha Prasetya, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang, Agustus 2025, Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*) Pada Lahan Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur, Pembimbing : (1) Dr Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT. (2) Ir. Deviany Kartika, MT.

Perkembangan zaman yang semakin meningkat berdampak terhadap pertumbuhan aktivitas dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat pula, hal tersebut mengakibatkan permintaan terhadap lahan juga meningkat. Lokasi studi kasus untuk Tugas Akhir ini yaitu sebuah lahan milik negara yang di atasnya telah dibangun Pabrik Gula Padjarakan yang terletak di Kabupaten Probolinggo. Melihat kondisi yang ada tersebut, Pemerintah Kabupaten Probolinggo merencanakan pengembangan terhadap lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo dengan luas lahan 55.200 m² dan luas bangunan 27.500 m² tersebut agar lebih produktif. Perlu dilakukan Analisa *Highest and Best Use*. Metode *highest and best use* memiliki beberapa kriteria yaitu; aspek fisik, aspek legal, aspek pasar, aspek finansial, dan produktivitas maksimum. Berdasarkan analisis *highest and best use*, mendapatkan beberapa alternatif diantara pertokoan, pasar modern, dan pusat perbelanjaan. Dengan menggunakan metode HBU Alternatif pasar modern dan pusat perbelanjaan merupakan penggunaan terbaik untuk lahan kosong tersebut. Alternatif pasar modern memberikan nilai kenaikan nilai lahan Rp. 538,756/m² dan pada alternatif pusat perbelanjaan memberikan nilai kenaikan nilai lahan Rp. 2,380,353/m². Sehingga properti perdagangan dan jasa pasar modern dan pusat perbelanjaan sebagai alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo.

Kata kunci : *Highest and Best Use*, Lahan Milik Negara, Properti Perdagangan dan Jasa

ABSTRACT

Yudhistira Yudha Prasetya, Civil Engineering Study Program, Faculty of Civil Engineering and Planning, National Technology Institute of Malang, August 2025, Analysis of Highest and Best Use on the Sugar Factory Land in Padjarakan, Probolinggo Regency, East Java Province, Supervisors: (1) Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT. (2) Ir. Deviany Kartika, MT.

The increasing development of the times has an impact on the growth of activities and population growth which is also increasing, this results in the demand for land also increasing. The case study location for this Final Assignment is a state-owned land on which the Padjarakan Sugar Factory has been built, located in Probolinggo Regency. Seeing the existing conditions, the Probolinggo Regency Government plans to develop the land and buildings of the former Padjarakan Sugar Factory in Probolinggo Regency with a land area of 55,200 m² and a building area of 27,500 m² to be more productive. A Highest and Best Use Analysis is needed. The Highest and Best Use method has several criteria, namely; physical aspects, legal aspects, market aspects, financial aspects, and maximum productivity. Based on the Highest and Best Use Analysis, several alternatives were obtained between shops, modern markets, and shopping centers. Using the HBU method, modern market and shopping center are the best uses for the vacant land. The modern market alternative provides a land value increase of Rp. 538,756/m², while the shopping center alternative offers a land value increase of Rp. 2,380,353/m². Therefore, commercial and service properties in modern markets and shopping centers are the highest and best use alternatives for the land of the Padjarakan Sugar Factory in Probolinggo Regency.

Keywords: Highest and Best Use, State-Owned Land, Commercial and Service Property

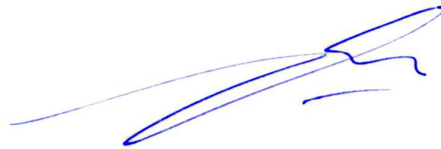
KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatNya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul: **“ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE*) PADA LAHAN PABRIK GULA PADJARAKAN KABUPATEN PROBOLINGGO PROVINSI JAWA TIMUR”** dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang. Dalam proses penyelesaian Tugas Akhir ini, penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Awan Uji Krismanto, ST., MT., Ph.D selaku Rektor Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Ibu Dr. Debby Budi Susanti, ST., MT selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan.
3. Bapak Dr. Yosimson P. Manaha, ST., MT selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil S-1
4. Ibu Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT selaku Dosen Pembimbing I tugas akhir.
5. Ibu Ir. Deviany Kartika, MT. selaku Dosen Pembimbing II tugas akhir.

Penyusun juga menyadari bahwa pada tugas akhir ini masih terdapat banyak kekurangan maupun kesalahan, Oleh karena itu penyusun mengharapkan saran, petunjuk, bimbingan dan kritik yang bersifat membangun dan mendukung demi kelanjutan selanjutnya.

Malang, 12 Agustus 2025



(Yudhistira Yudha Prasetya)
NIM 2121060

DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR.....	1
LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	iii
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GRAFIK.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Batasan Masalah.....	5
1.6 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Penelitian Terdahulu.....	7
2.2 Konsep dan Jenis properti	11
2.3 Pendekatan Penilaian Properti.....	13
2.4 Konsep <i>Highest Best Use</i> (HBU)	14
2.5 Kriteria <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	15
2.5.1 <i>Psychally Possible</i> (Aspek Fisik)	15
2.5.2 <i>Legally Possible</i> (Aspek Legal).....	16
2.5.3 Aspek Pasar.....	18
2.5.4 <i>Financially Possible</i> (Aspek Finansial).....	19
2.5.5 <i>Maximally Productive</i> (Produktivitas Maksimum).....	23

2.6	Evaluasi Investasi	23
2.6.1	Metode <i>Net Present Value</i> (NPV)	23
2.6.2	Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	24
2.6.3	Metode <i>Payback Period</i> (PBP).....	24
2.7	<i>Minimum Attractive Rate of Return</i> (MARR).....	25
2.8	Terminal Value	26
2.9	Nilai Properti	26
2.10	Nilai Pasar Bangunan	27
2.11	Nilai Lahan	27
2.12	Pengendalian Pemanfaatan Ruang/Zonasi	28
2.13	Teknik Menentukan Responden	29
2.14	Menentukan Jumlah Responden.....	30
BAB III METODOLOGI		32
3.1	Konsep Analisis.....	32
3.2	Lokasi Studi.....	32
3.3	Parameter.....	33
3.4	Metode Pengumpulan Data	36
3.4.1	Pengumpulan Data Primer	36
3.4.2	Pengumpulan Data Sekunder.....	38
3.4.3	Sumber Data	38
3.5	Analisis Penelitian	38
3.5.1	Analisis Aspek Legal	39
3.5.2	Analisis Aspek Fisik	40
3.5.3	Analisis Aspek Pasar	41
3.5.4	Analisis Penentuan Alternatif	42
3.5.5	Analisis Aspek Finansial	42
3.5.6	Produktivitas maksimum	44
3.6	Tahapan Penelitian	44
BAB IV HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....		46
4.1	Tinjauan Umum.....	46
4.2	Analisis Aspek Fisik.....	47
4.2.1	Lokasi Lahan.....	47
4.2.2	Ukuran dan Bentuk Lahan	47

4.2.3 Aksesibilitas.....	47
4.2.4 Utilitas.....	49
4.3 Analisis Aspek Legal.....	49
4.3.1 Zoning.....	50
4.3.2 Building Codes	51
4.4 Aspek Pasar	54
4.5 Penentuan Alternatif.....	57
4.6 Perencanaan Bangunan.....	57
4.6.1 Pertokoan	58
4.6.2 Pusat Perbelanjaan	59
4.6.3 Pasar Modern	60
4.7 Aspek Finansial	61
4.7.1 Perencanaan Biaya Investasi.....	61
4.7.2 Perencanaan Pendapatan.....	67
4.7.3 Perencanaan Pengeluaran	75
4.7.4 Analisis Arus Kas	86
4.8 Produktivitas Maksimum.....	89
4.9 Hasil Analisis dan Pembahasan.....	92
BAB V PENUTUP.....	93
5.1 Kesimpulan.....	93
5.2 Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo.....	3
Gambar 3. 1 Kondisi Lahan Tampak Atas.....	32
Gambar 3. 2 Kondisi Lahan Tampak Samping	33
Gambar 3. 3 Gambar Bagan Alir Tahap Penelitian	45
Gambar 4. 1 Lokasi Lahan Pabrik Gula Padjarakan.....	46
Gambar 4. 2 Lokasi Study Penelitian.....	48
Gambar 4. 3 Bentuk Bangunan dan keseluruhan Lahan Pabrik Gula Padjarakan	49
Gambar 4. 4 Peta Tata Guna Lahan Pabrik Gula Padjarakan	50
Gambar 4. 5 Denah rencana bangunan setelah di potong GSB	52
Gambar 4. 6 Diagram Regresi TDL.....	76

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	7
Tabel 2. 2 Sifat Properti	12
Tabel 2. 3 Jenis Properti.....	12
Tabel 3. 1 Kriteria Parameter pada Analisa metode Highest and Best Use (HBU)	33
Tabel 3. 2 Rincian Kriteria dan Jumlah Responden.....	37
Tabel 3. 3 Rincian dan Hasil Responden	37
Tabel 3. 4 Variabel Data	38
Tabel 3. 5 kebutuhan air.....	43
Tabel 3. 6 Kebutuhan Listrik Per/m2 Bangunan.....	43
Tabel 4. 1 Building Codes Perdagangan dan Jasa.....	51
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Kabupaten Probolinggo menurut kecamatan tahun 2024.....	54
Tabel 4. 3 Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Probolinggo 2023-2024.....	55
Tabel 4. 4 Jumlah Penduduk 2023-2023.....	55
Tabel 4. 5 Jumlah Wisatawan Kabupaten Probolinggo	56
Tabel 4. 6 Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir.....	57
Tabel 4. 7 Luas dan Jumlah Unit Toko	58
Tabel 4. 8 Rekapitulasi Biaya Investasi Lahan	62
Tabel 4. 9 Prosentase Komponen Pekerjaan Bangunan Gedung Negara.....	62
Tabel 4. 10 Koefisien/ Faktor Penggali Jumlah Lantai.....	62
Tabel 4. 11 Rekapitulasi Pendapatan Pertokoan	69
Tabel 4. 12 Rekapitulasi Pendapatan Pusat Perbelanjaan.....	71
Tabel 4. 13 Rekapitulasi Pendapatan Pasar Modern	74
Tabel 4. 14 Kebutuhan Listrik per m2 Bangunan	75
Tabel 4. 15 Tarif Dasar Listrik.....	75
Tabel 4. 16 Rencana Tarif Dasar Listrik.....	76
Tabel 4. 17 Kebutuhan Air per 100 m2 Bangunan	77
Tabel 4. 18 Rekapitulasi Operasional Pertokoan	78
Tabel 4. 19 Rekapitulasi Pengeluaran Pertokoan.....	79
Tabel 4. 20 Rekapitulasi Biaya Operasional	81

Tabel 4. 21 Rekapitulasi Pengeluaran Pusat Perbelanjaan.....	82
Tabel 4. 22 Rekapitulasi Biaya Operasional	84
Tabel 4. 23 Rekapitulasi Pengeluaran Pasar Modern.....	85
Tabel 4. 24 Suku Bunga Bank.....	86
Tabel 4. 25 Rekapitulasi Analisis Arus Kas.....	89
Tabel 4. 26 Kesimpulan Analisis Produktivitas Maksimum.....	91

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4. 1 Jumlah Penduduk Kabupaten Probolinggo Menurut Kecamatan tahun 2024.....	54
Grafik 4. 2 Jumlah penduduk 2023-2033.....	56

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 83 tahun 2022	95
Lampiran 2 Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 83 tahun 2022	96
Lampiran 3 Peraturan Bupati Probolinggo Nomor 31 Tahun 2004.....	97
Lampiran 4 Peta Lokasi Lahan Pabrik Gula Padjarakan	98
Lampiran 5 Suku Bunga Deposit	98
Lampiran 6 Aksesibilitas Lokasi Lahan Pabrik Gula Padjarakan.....	99
Lampiran 7 Utilitas Lahan Pabrik Gula Padjarakan	99
Lampiran 8 Bentuk dan Ukuran Lahan Pabrik Gula Padjarakan.....	100
Lampiran 9 Tata Guna Lahan Pabrik Gula Padjarakan	100
Lampiran 10 Luas Lahan pabrik Gula Padjarakan Setelah Di potong GSB	101
Lampiran 11 Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir	101
Lampiran 12 Prosentase Komponen Pekerjaan Bangunan Gedung Negara	102
Lampiran 13 Standar Harga satuan Jumlah Lantai	102
Lampiran 14 Biaya Investasi Pertokoan	102
Lampiran 15 Biaya Investasi pasar Modern.....	103
Lampiran 16 Biaya Investasi Pusat Perbelanjaan	103
Lampiran 17 Pendapatan Sewa Pertokoan.....	103
Lampiran 18 Service Charge Pertokoan	104
Lampiran 19 Pendapatan Parkir Pertokoan.....	104
Lampiran 20 Pendapatan Pasar Modern	105
Lampiran 21 Service Charge Pasar Modern.....	105
Lampiran 22 Pendapatan Parkir Pasar Modern.....	106
Lampiran 23 Pendapatan Pusat Perbelanjaan	106
Lampiran 24 Service Charge Pusat Perbelanjaan	107
Lampiran 25 Pendapatan Parkir Pusat Perbelanjaan.....	107
Lampiran 26 Biaya Listrik Pertokoan	108
Lampiran 27 Biaya Air Pertokoan	108
Lampiran 28 Biaya Pemeliharaan Pertokoan.....	109
Lampiran 29 Biaya Listrik Pasar Modern.....	109
Lampiran 30 Biaya Air Pasar Modern	110
Lampiran 31 Biaya Pemeliharaan Pasar Modern.....	110

Lampiran 32 Biaya Listrik Pusat Perbelanjaan.....	111
Lampiran 33 Biaya air Pusat Perbelanjaan	111
Lampiran 34 Biaya Pemeliharaan Pusat Perbelanjaan.....	112
Lampiran 35 Gaji pegawai Pertokoan.....	112
Lampiran 36 Gaji pegawai Pasar Modern.....	113
Lampiran 37 Gaji Pegawai Pusat Perbelanjaan	113
Lampiran 38 Aliran Kas Pertokoan.....	114
Lampiran 39 Aliran Kas Pasar Modern	114
Lampiran 40 Aliran Kas Pusat Perbelanjaan	115
Lampiran 41 NPV, Payback Period, Rate of Return, B/C Ratio, Pengujian per Alternatif	116
Lampiran 42 Nilai Produktivitas Setiap Alternatif	116
Lampiran 43 Umur Bangunan Setiap Alternatif.....	116
Lampiran 44 Nilai Sisa Bangunan	116
Lampiran 45 Perhitungan Terminal Value Pertokoan	117
Lampiran 46 Perhitungan Terminal Value Pusat Perbelanjaan	118
Lampiran 47 Perhitungan Terminal Value Pasar Modern	119
Lampiran 48 Dokumentasi Wawancara dan Pengisian Kuisioner.....	120
Lampiran 49 Suku Bunga 6 Bank di Indonesia	122