

DAPTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	<u>ii</u>
Pernyataan Bebas Plagiasi.....	<u>iii</u>
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Tabel.....	x
Intisari.....	xii
Abstract.....	xiii
BAB I LATAR BELAKANG.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	12
1.4 Tujuan Penelitian.....	13
1.5 Manfaat Penelitian.....	13
1.6 Kontribusi Penelitian.....	14
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	14
1.8 Sistematika Laporan Penelitian.....	15
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1 Landasan Teori.....	16
2.1.3 Aset.....	19
2.1.4 Penilaian properti.....	21
2.1.5 Tanah.....	26
2.1.6 Penilaian Tanah.....	27
2.1.7 <i>Highest and Best Use (HBU)</i>	31
2.1.8 Teori Kapitalisasi.....	33
2.1.9 Teori Estimasi Nilai Sewa.....	35
2.1.10.....Metode Kapitalisasi Pendapatan dengan Teknik <i>Land Residual Income</i>	36
2.1.9 Metode Arus Kas Terdiskonto (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	37
2.2 Tinjauan Pustaka.....	39
2.3 Kerangka Penelitian.....	47
BAB III METODE PENELITIAN.....	48
3.1 Desain Penelitian.....	48

3.2	Metode Pengumpulan Data	50
3.3	Definisi Oprasional.....	51
3.4	Metode Analisis Data	53
3.4.1	Metode Perbandingan Data Pasar (<i>Sales Comparison Method</i>)	53
3.4.2	Metode Arus Kas Terdiskonto (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	55
3.4.3	Analisis <i>Highest and Best Use</i>	57
3.4.4	Discount Rate	58
3.4.5	Estimasi Nilai Sewa.....	59
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		62
4.1	Analisis dan Kondisi Umum	62
4.1.1	Kondisi Demografi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	62
4.1.2	Analisis Pola dan Pemanfaatan Ruang Provinsi DIY.....	64
4.1.3	Tinjauan Makro Ekonomi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	66
4.1.4	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	66
4.1.5	Inflasi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	69
4.1.6	Pengangguran Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	71
4.1.7	Analisis Kawasan	73
4.2	Analisis <i>Highest and Best Use (HBU)</i>	75
4.2.1	Analisis Kelayakan secara Legal.....	75
4.2.2	Analisis Kelayakan secara Fisik.....	76
4.2.3	Analisis Pasar	77
4.2.4	Analisis Kelayakan secara Keuangan.....	78
4.2.5	Analisis Keuntungan Maksimum (<i>Maksimum Profit</i>).....	83
4.3	Indikasi Nilai Tanah dengan Pendekatan Pasar	83
4.4	Indikasi Nilai dengan Pendekatan Pendapatan.....	85
4.4.1	Analisis Pendapatan Properti	86
4.4.2	Tingkat Kekosongan (<i>Acupanci Rate</i>).....	86
4.4.3	Pendapatan Efektif (<i>Efektive Gross Income</i>)	88
4.4.4	Biaya atau Pengeluaran.....	90
4.4.5	Pendapatan Bersih (<i>Net Operating Income</i>)	91
4.4.6	Tingkat Kapitalisasi (R_0).....	91
4.4.7	<i>Discount Rate (DR)</i>	92
4.4.8	Hasil Estimasi Nilai Properti dengan Pendekatan Pendapatan	92
4.5	Rekonsiliasi Indikasi Nilai Pasar Properti	93
4.6	Estimasi Nilai Sewa	95
4.7	Pembahasan.....	97
2.7.1	Estimasi Nilai Tanah Milik Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	97
2.7.2	Estimasi Nilai Sewa Tanah Milik Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	98
BAB V SIMPULAN.....		100
5.1	Simpulan	100
5.2	Implikasi	100
5.3	Keterbatasan.....	101
5.4	Saran	102



DAFTAR PUSTAKA	103
Lampiran	106

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 1 Grafik PDB Indonesia tahun 2017 - 2021.....	3
Gambar 1 2 Grafik PDB Indonesia berdasarkan sektor tahun 2020	4
Gambar 1 3 Grafik Jumlah Wisatawan Provinsi DIY Tahun 2016 - 2020.....	5
Gambar 1 4 Peta Lokasi Objek Penelitian	10
Gambar 2. 1 Kerangka Penelitian.....	47
Gambar 4. 1 Grafik Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia di Provinsi DIY	63
Gambar 4. 2 Grafik Pertumbuhan PDRB Prvinsi DIY Tahun 2016 - 2021.....	67
Gambar 4. 3 Grafik PAD Provinsi DIY tahun 2016 - 1019.....	68
Gambar 4. 4 Grafik Laju Inflasi Provinsi DIY tahun 2019 - 2021	70
Gambar 4. 5 Grafik Jumlah Pengangguran Provinsi DIY tahun 2019 - 2021	72
Gambar 4. 6 Denah Lokasi Objek Penilaian.....	74

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data Pengunjung Wisata Candi Provinsi DIY Tahun 2016-2020	6
Tabel 1. 2 Realisasi Pendapatan Lahan Parkiran Tahun 2017-2021	8
Tabal 4. 1 Data Tapak Objek Penelitian	76
Tabal 4. 2 Rincian Pendapatan Parkiran	80
Tabal 4. 3 Potensi Pendapatan Lahan Parkiran Kawasan Candi Ratu Boko	86
Tabal 4. 4 Analisis Tingkat Kekosongan Berdasarkan Data Pengunjung	87
Tabal 4. 5 Pendapatan Efektif Tahun 2015-2019 (Rupiah)	88
Tabal 4. 6 Rincian Biaya.....	90
Tabal 4. 7 Rekonsiliasi Nilai Property.....	94
Tabal 4. 8 Data Sewa Aset Dan Tingkat Kapitalisasi.....	95
Tabal 4. 9 Tabel Estimasi Nilai Sewa Aset.....	96

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi aset.....	104
Lampiran 2. Surat izin penelitian.....	105
Lampiran 3. Surat izin penelitian	106
Lampiran 4. Analisis biaya pengembangan lahan parkir.....	107
Lampiran 5. Analisis <i>discount rate</i> (DR).....	108
Lampiran 6. Analisis pendapatan dan pengeluaran lahan parkir.....	109
Lampiran 7. Analisis kelayakan investasi.....	111
Lampiran 8. Deskripsi objek penilaian.....	113
Lampiran 9. Analisis data pembandingan pasar	114
Lampiran 10. Hasil estimasi nilai properti dengan pendekatan pasar metode perbandingan data pasar (<i>Sales Comparison Method</i>).....	115
Lampiran 11. Rincian potensi pendapatan lahan parkir kawasan Candi Ratu Boko	118
Lampiran 12. Analisis tingkat kekosongan lahan parkir.....	119
Lampiran 13. Rincian potensi pendapatan, pengeluaran, dan pendapatan bersih lahan parkir.	121
Lampiran 14. Analisis tingkat kapitalisasi.....	122
Lampiran 15. Hasil estimasi nilai properti pendekatan pendapatan metode arus kas terdiskonto (DCF).....	125