

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Pertanyaan Penelitian	11
1.4 Tujuan Penelitian.....	12
1.5 Motivasi Penelitian.....	12
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
1.7 Kontribusi Penelitian	13
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	13
BAB II LANDASAN TEORI.....	15
2.1 Landasan Teori	15
2.1.1 Ekonomi Pembangunan.....	15
2.1.2 Ekonomi Properti.....	17
2.1.3 Pengertian Aset dan Manajemen Aset.....	18
2.1.4 Barang Milik Negara/Daerah	21
2.1.7 Pengertian Analisis <i>Most Fitting Use (MFU)</i> dan <i>Most Probable Use (MPU)</i>	32
2.1.8 Pendekatan Penilaian.....	37
2.3 Kerangka Penelitian.....	46
BAB III METODE PENELITIAN	49
3.1 Desain Penelitian	49
3.2 Teknik Pengumpulan Data	51
3.2 Definisi Operasional.....	52
3.4 Metode Penyampelan	53
3.5 Instrumen Penelitian	54
3.6 Metode Analisis Data	54

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65
4.1 Deskripsi Data Penelitian	65
4.2 Gambaran Umum Kabupaten Bantul	66
4.3 Gambaran Lokasi Penelitian.....	68
4.4 Pertumbuhan Ekonomi Daerah.....	71
4.4.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	71
4.4.2 Inflasi.....	73
4.4.3 Suku Bunga	74
4.5 Analisis Produktivitas Properti.....	76
4.5.1 Analisis Aspek Fisik dan Aspek Lokasi	76
4.5.2 Analisis Aspek Legalitas dan Regulasi	79
4.6.1 Analisis Pasar Usulan Penggunaan Sentra Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM)	82
4.6.2 Analisis Pasar Usulan Penggunaan Kompleks Pertokoan.....	88
4.7 Analisis Keuangan.....	89
4.7.2 <i>Discount Rate</i>	91
4.7.3 Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Sentra UMKM	91
4.7.4 Analisis Pengembangan Kompleks Pertokoan.....	97
4.8 Produktivitas Maksimum.....	102
4.9 Analisis <i>Most Fitting Use (MFU)</i>	103
4.9.1 Analisis <i>Most Suitable Use (MSU)</i>	104
4.9.2 Analisis <i>Highest and Best Use (HBU)</i>	107
4.9.3 Analisis <i>Community Benefits (CB)</i>	109
4.9.4 Analisis <i>Most Fitting Use (MFU)</i>	110
4.10 Analisis <i>Most Probable Use (MPU)</i>	112
 BAB V SIMPULAN DAN SARAN	 121
5.1 Simpulan.....	121
5.2 Implikasi	122
5.3 Keterbatasan	123
 DAFTAR PUSTAKA	 124
 LAMPIRAN	 128

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Pendapatan Retribusi Terminal.....	5
Tabel 1.2 Pendapatan dari Retribusi Terminal di Kabupaten Bantul.....	6
Tabel 1. 3 Data Jumlah Angkutan Umum dan Jumlah Penumpang Pada Terminal Tipe C Periode 2017-2021.....	6
Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Konsep <i>HBU</i> , <i>MPU</i> , dan <i>MFU</i>	32
Tabel 3.1 Luas Dasar Tebangun Terminal Tipe C Imogiri Kabupaten Bantul.....	50
Tabel 4.1 Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Bantul Tahun 2020.....	67
Tabel 4.2 Wilayah Administrasi Kecamatan Imogiri.....	69
Tabel 4.3 Pertumbuhan PDRB Kabupaten Bantul Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha (Persen) Tahun 2013-2021	71
Tabel 4.4 Laju Inflasi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2015-2021.....	73
Tabel 4.5 Tabel Tingkat Suku Bunga Dasar	73
Tabel 4.6 Jarak Fasilitas Umum Terhadap Aset	78
Tabel 4.7 Hasil Penentuan <i>Rating Grid</i>	83
Tabel 4.8 Jumlah Wisatawan Berdasarkan Kabupaten/Kota di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2015-2021	84
Tabel 4.9 Objek Wisata di Kabupaten Bantul 2022.....	84
Tabel 4.10 Pertumbuhan UMKM di Kabupaten Bantul Tahun 2016-2022.....	89
Tabel 4.11 Luas Dasar Terbangun Sentra UMKM	93
Tabel 4.12 Rekapitulasi Estimasi Biaya Pengembangan Sentra UMKM	96
Tabel 4.13 Asumsi Skenario Proyeksi Pandapatan Sentra UMKM.....	97
Tabel 4.14 Rekapitulasi Proyeksi Keuangan Sentra UMKM	98

Tabel 4.15 Luas Dasar Terbangun Komplek Pertokoan	99
Tabel 4.16 Rekapitulasi Estimasi Biaya Pengembangan Kompleks Pertokoan	98
Tabel 4.17 Asumsi Skenario Proyeksi Pandapatan Kompleks Pertokoan	101
Tabel 4.18 Rekapitulasi Proyeksi Keuangan Kompleks Pertokoan.....	102
Tabel 4.19 Rekapitulasi Uji Produktivitas	105
Tabel 4.20 Rating Kesesuaian Atribut Lahan	105
Tabel 4.21 Pembobotan Atribut Untuk Penggunaan Lahan.....	107
Tabel 4.22 Rating Kesesuaian Lahan	108
Tabel 4.23 Rating Penggunaan HBU	108
Tabel 4.24 Pembobotan Faktor-Faktor HBU	109
Tabel 4.25 Nilai Tambah Bagi Masyarakat	110
Tabel 4.26 Pembobotan Nilai Tambah Masyarakat.....	110
Tabel 4.27 Rating Pembobotan Keseluruhan Perspektif.....	111
Tabel 4.28 Standarisasi Rating Perspektif	111
Tabel 4.29 Pembobotan Perspektif	114
Tabel 4.30 Analisis <i>Most Probable Use (MPU)</i>	114
Tabel 4.31 Jumlah Demonsrasi di Kabupaten Bantul Tahun 2017-2020.....	114

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lokasi Terminal Imogiri	9
Gambar 2.1 Tahapan Restrukturisasi Aset.....	27
Gambar 2.2 Proses Analisis <i>MFU</i>	35
Gambar 2.3 Kerangka Penelitian.....	48
Gambar 4.1 Peta Bidang Tanah Objek Penelitian.....	77
Gambar 4.2 Nilai Residu Tanah.....	103

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Dokumentasi Aset	128
Lampiran 2: Kuesioner Penelitian HBU	128
Lampiran 3: Kuesioner Penelitian MFU	128
Lampiran 4: Hasil Kuesioner <i>HBU</i>	136
Lampiran 5: Hasil Kuesioner <i>MFU</i>	137
Lampiran 6: Site Plan Pengembangan Sentra UMKM	138
Lampiran 7: Site Plan Pengembangan Pertokoan	139
Lampiran 8: DCF Sentra UMKM- Skenario Optimis.....	140
Lampiran 9: DCF Sentra UMKM- Skenario Moderat	141
Lampiran 10: DCF Sentra UMKM- Skenario Pesimis	142
Lampiran 11: DCF Pengembangan Pertokoan-Skenario Optimis	143
Lampiran 12: DCF Pengembangan Pertokoan-Skenario Moderat.....	145
Lampiran 13: DCF Pengembangan Pertokoan-Skenario Pesimis.....	145
Lampiran 14: Analisis <i>Discount Rate</i>	146
Lampiran 15: Hasil Estimasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Pasar Metode Perbandingan Data Pasar	146