

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ISTILAH .....	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	14
1.1 Latar Belakang .....	14
1.2 Rumusan Masalah .....	17
1.3 Tujuan Penelitian.....	18
1.4 Manfaat Penelitian.....	18
1.5 Sistematika Penulisan.....	18
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA .....	20
2.1 Landasan Teori .....	20
2.1.1 Definisi Tanah .....	20
2.1.2 <i>Highest and best use</i> (HBU).....	20
2.1.2.1 <i>Highest And Best Use</i> (HBU) Tanah Kosong/Tanah Dianggap Kosong ..	23
2.1.2.2 <i>Highest And Best Use</i> (HBU) Properti Terbangun.....	23
2.1.3 Pendekatan Penilaian.....	25
2.1.4 Penilaian Tanah .....	27
2.1.4.1 Penilaian Tanah Menggunakan Pendekatan Pasar .....	27
2.1.4.2 Penilaian Tanah Menggunakan Pendekatan Pendapatan .....	28
2.2 Tinjauan Pustaka .....	31
2.2.1 Penelitian Terdahulu .....	31
2.3 Keaslian Penulisan .....	34
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	35
3.1 Desain Penelitian.....	35

3.2	Metode Pengumpulan Data .....	35
3.2.1	Data Fisik .....	36
3.2.2	Data Yuridis (Hukum dan Peraturan).....	36
3.2.3	Data Keuangan .....	36
3.2.4	Data Sampel .....	37
3.2.5	Data Pasar.....	37
3.3	Metode Analisis Data .....	38
3.3.1	Analisis Produktivitas .....	38
3.3.1.1	Analisis Kelayakan Fisik.....	38
3.3.1.2	Analisis Kelayakan Peraturan .....	39
3.3.2	Analisis Pasar .....	40
3.3.3	Analisis Keuangan.....	41
3.3.3.1	<i>Net Present Value</i> (NPV) .....	42
3.3.3.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	43
3.3.3.3	<i>Net Present Value</i> (ROI) .....	43
3.3.3.4	<i>Payback Period</i> (PBP) .....	44
3.3.3.5	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		45
4.1	Gambaran Umum dan Kondisi Ekonomi Kabupaten Bantul .....	45
4.1.1	Gambaran Umum .....	45
4.1.2	Tata Guna .....	46
4.1.3	Pertumbuhan Ekonomi Kab. Bantul.....	46
4.1.4	Laju Inflasi Kabupaten Bantul .....	47
4.2	Analisis Produktivitas Properti.....	48
4.3	Analisis Pasar Alternatif Pengembangan .....	55
4.3.1	Analisis Pasar Pengembangan Perumahan.....	58
4.3.2	Analisis Pasar Pengembangan Apartemen .....	61
4.4	Analisis Keuangan.....	63
4.4.1	Analisis Nilai Lahan.....	63
4.4.2	Analisis Keuangan Penggunaan Perumahan .....	65
4.4.2.1	Asumsi Pengembangan .....	65
4.4.2.2	Analisis Pendapatan Perumahan .....	68
4.4.2.3	Analisis Biaya Perumahan .....	70
4.4.2.4	<i>Discount Rate</i> .....	71

4.4.2.5 Estimasi Nilai Pengembangan Perumahan.....	72
4.4.3 Analisis Keuangan Penggunaan Apartemen .....	73
4.4.3.1 Asumsi Pengembangan .....	73
4.4.3.2 Analisis Pendapatan Apartemen.....	76
4.4.3.3 <i>Discount Rate</i> .....	78
4.4.3.4 Estimasi Nilai Pengembangan Apartemen .....	80
4.4.4 Analisis Rekonsiliasi Keuangan.....	81
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	85
5.1 Kesimpulan.....	85
5.2 Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA .....	87
LAMPIRAN.....	90