

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR ISTILAH	xi
INTISARI	xii
BAB I	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Sistematika Penulisan	6
BAB II	8
2.1 Kondisi Umum Objek Penelitian	8
2.2 Tinjauan Pustaka	10
2.2.1 Definisi HBU	10
2.2.2 <i>Highest and Best Use</i> (HBU) Tanah Kosong	12
2.2.3 <i>Highest and Best Use</i> (HBU) Properti yang Telah Dikembangkan	13
2.2.4 Definisi Tanah	14
2.2.5 Pemanfaatan Lahan	14
2.2.6 Harga, Biaya, dan Nilai	14
2.2.7 Pendekatan Penilaian	15
2.3 Penelitian Terdahulu	17
2.4 Keaslian Penelitian	20
BAB III	22
3.1 Desain Penelitian	22
3.2 Jenis dan/atau Sumber Data	22
3.2.1 Jenis Data	22

3.2.2	Sumber Data.....	23
3.3.	Teknik Pengumpulan Data	24
3.4.	Definisi Operasional Variabel.....	24
3.5.	Teknik Analisis Data	27
3.5.1	Analisis Kelayakan Fisik.....	27
3.5.2	Analisis Legal/Peraturan	28
3.5.3	Analisis Pasar	29
3.5.4	Analisis Keuangan	29
BAB IV	33
4.1	Analisis Regional Kota Yogyakarta.....	33
4.1.1	Profil Kota Yogyakarta	33
4.1.2	Pertumbuhan Ekonomi Kota Yogyakarta (%)	34
4.1.3	Inflasi Kota Yogyakarta	35
4.2	Analisis Kelayakan Fisik.....	35
4.2.1	Uraian Tapak.....	35
4.2.2	Aksesibilitas dan Jaringan Utilitas.....	36
4.3	Analisis Peraturan/Legalitas	37
4.3.1	Dokumen Kepemilikan	37
4.3.2	Peruntukan Lahan atau Zoning	37
4.3.3	Peraturan Tata Bangunan	38
4.4	Analisis Nilai Pasar Tanah	39
4.5	Analisis HBU Kost Eksklusif	40
4.5.1	Analisis Pasar Kost Eksklusif.....	40
4.5.2	Biaya Bangunan Kost Eksklusif.....	41
4.5.3	Pendapatan.....	42
4.5.4	Pengeluaran.....	43
4.6	Analisis HBU <i>Coffe Shop</i>	45
4.6.1	Analisis Pasar <i>Coffe Shop</i>	45
4.6.2	Biaya Bangunan <i>Coffe Shop</i>	46
4.6.3	Pendapatan.....	47
4.6.4	Pengeluaran.....	47
4.6.5	Analisis Keuangan	47
4.7	Analisis <i>Foodcourt</i>	49

4.7.1	Analisis Pasar <i>Foodcourt</i>	49
4.7.2	Biaya Bangunan <i>Foodcourt</i>	50
4.7.3	Pendapatan.....	51
4.7.4	Pengeluaran.....	51
4.7.5	Analisis Keuangan	51
4.8	Analisis Kelayakan Finansial.....	53
BAB V	55
5.1	Kesimpulan.....	55
5.2	Saran	55