

| | |
|--|-----|
| 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 |