

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	v
Daftar Tabel	vii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Lampiran	x
Intisari	xi
<i>Abstract</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Pertanyaan Penelitian	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	6
1.7 Sistematika Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Studi Literatur.....	8
2.2 <i>Glamping</i>	11
2.3 Aset Tanah.....	15
2.4 Metode Pendekatan Penilaian	15
2.5 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i> atau <i>HBU</i>) .	20
2.6 <i>Land Development Analysis</i>	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
3.1 Desain Penelitian	30
3.2 Metode Penghimpunan Data	32
3.3 Susunan Kuisisioner.....	33
3.4 Metode Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	35
3.5 Metode <i>Land Development Analysis</i>	36
BAB IV HASIL PENELITIAN	38
4.1 Analisis Wilayah Sumatera Utara	38
4.1.1 Deskripsi Wilayah Kabupaten Toba	39

4.1.2	Kependudukan Kabupaten Toba	41
4.1.3	Struktur Perekonomian Kabupaten Toba	42
4.2	Analisis Bidang Tanah	47
4.2.1	Batas dan Karakteristik Bidang Tanah.....	48
4.3	Analisis Pasar Hotel di Sumatera Utara	50
4.3.1	<i>Demand</i> Hotel di Sumatera Utara	51
4.3.2	<i>Supply</i> Hotel di Sumatera Utara.....	53
4.3.3	Estimasi Harga Sewa Hotel di Sumatera Utara	54
4.4	Deskripsi Kuisisioner	57
4.4.1	Demografi Responden.....	58
4.4.2	Uji Validitas dan Realibilitas	59
4.4.3	Statistik Deskriptif	61
4.5	Analisis Pasar <i>Glamping</i> di Indonesia.....	64
4.6	Konfigurasi Pengembangan Lahan.....	66
4.6.1	Proyeksi Arus Kas Keluar.....	71
4.6.2	Proyeksi Arus Kas Masuk.....	75
4.6.3	Arus Kas Bersih (<i>Net Cash Flow</i>).....	77
4.6.4	Tingkat Diskonto (<i>Discount Rate</i>)	78
4.6.5	Nilai Terminal (<i>Terminal Value</i>)	79
4.6.6	Hasil Proyeksi <i>Discounted Cash Flow</i>	80
4.7	Analisis <i>Highest and Best Use</i>	82
4.7.1	Analisis Kelayakan Legal	83
4.7.2	Analisis Kelayakan Fisik.....	84
4.7.3	Analisis Kelayakan Finansial.....	85
4.7.4	Analisis Produktivitas Maksimal	86
4.8	Kelayakan Investasi Pembangunan <i>Glamping Resort</i>	88
4.8.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	91
4.8.2	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	92
4.8.3	<i>Payback Period (PP)</i>	92
4.9	Nilai Wajar Lahan	93
4.10	Analisis Skenario.....	96
BAB V HASIL DAN KESIMPULAN		104
5.1	Kesimpulan.....	104
5.2	Keterbatasan	108
5.3	Saran	110
DAFTAR PUSTAKA		112
LAMPIRAN.....		116