

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	7
1.3 Rumusan Masalah	9
1.4 Pertanyaan Penelitian	10
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	11
1.7 Sistematika Penulisan	12
BAB II LANDASAN TEORI	13
2.1. Landasan Teori	13
2.1.1 Konsep Guna Lahan	14
2.1.2 Nilai, Biaya dan Harga	14
2.1.3 Penilaian Properti	15
2.1.3.1 Pendekatan Pasar	15
2.1.3.2 Pendekatan Pendapatan	17
2.1.3.3 Pendekatan Biaya	17
2.1.4 Teori Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Pendapatan ..	18
2.1.5 <i>Land Development Analysis</i>	20
2.1.6 <i>Highest And Best Use (HBU)</i>	21
2.1.7 <i>Discounted Cash Flow</i>	23
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	25
2.3 Kerangka Penelitian	27

BAB III METODA PENELITIAN	28
3.1 Desain Penelitian	28
3.2 Metoda Pengumpulan Data	28
3.3 Definisi Operasional Variabel	29
3.4 Metoda Analisis Data	30
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	35
4.1 Analisis Perekonomian Kota Jayapura	35
4.1.1 Analisis Demografi Jayapura	36
4.1.2 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Jayapura	37
4.1.3 Inflasi Kota Jayapura	42
4.1.4 Perkembangan Akomodasi di Kota Jayapura	43
4.2 Analisis Lokasi dan Fisik	45
4.3 Analisis Regulasi	51
4.4 <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	52
4.5 <i>Land Development Analysis</i>	54
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	62
5.1 Simpulan	62
5.2 Implikasi	63
5.3 Keterbatasan	63
5.4 Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	69

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Daftar Tanah Milik Pemerintah Provinsi Papua di Waena, Kecamatan Heram, Kota Jayapura	5
Tabel 1.2 Penelitian-Penelitian Terdahulu	7
Tabel 1.3 Beberapa Metoda Untuk Menentukan Nilai Lahan Kosong	9
Tabel 3.1 <i>Perhitungan Opportunity Cost</i>	34
Tabel 4.1 Luas dan Jumlah Penduduk Kota Jayapura, 2017	35
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kota Jayapura Menurut Jenis Kelamin	36
Tabel 4.3 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan	40
Tabel 4.4 Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Jayapura	41
Tabel 4.5 Tingkat Inflasi/Deflasi Kota Jayapura	42
Tabel 4.6 Jumlah Hotel di Kota Jayapura, 2011 – 2016	44
Tabel 4.7 Pembagian Luas Bangunan Hotel dan Taman Budaya	54
Tabel 4.8 Jangka Waktu dan Metode Penyusutan Bangunan	55
Tabel 4.9 <i>Gross Development Value</i>	57
Tabel 4.10 Biaya Investasi Pembangunan Hotel dan Taman Budaya	58
Tabel 4.11 <i>Development Cost</i>	59
Tabel 4.12 <i>Net Development Value</i>	60
Tabel 4.13 Nilai Tanah Berdasarkan LDA	61

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Peta Administratif Wilayah Kota Jayapura	7
Gambar 2.1 Alur Proses Penilaian	27
Gambar 3.1 Ilustrasi Pendekatan Data Pasar	32
Gambar 3.2 Kerangka <i>Land Development Analysis</i>	33
Gambar 4.1 Peta Kota Jayapura	39
Gambar 4.2 Distribusi PDRB Kota Jayapura, 2016	35
Gambar 4.3 Peta Tanah Kosong Bekas Taman Budaya	44
Gambar 4.4 Denah Tanah Kosong Bekas Taman Budaya	46
Gambar 4.5 Jalan Abapura Sentani di depan Objek Penelitian	47
Gambar 4.6 Angkutan Kota	47
Gambar 4.7 Fasilitas di Obyek Penelitian	48
Gambar 4.8 Fasilitas Hotel di Obyek Penelitian	48
Gambar 4.9 Fasilitas di Obyek Penelitian	49
Gambar 4.10 Lokasi Obyek Penelitian	50
Gambar 4.11 Kontur Tanah Obyek Penelitian	50
Gambar 4.12 Peta Penggunaan Lahan Eksisting Sekitar Objek	51
Gambar 4.13 Peta Regulasi Tapak	52

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Nilai Tanah	70