



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKARTA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
INTISARI	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	7
1.3 Rumusan Masalah	9
1.4 Pertanyaan Penelitian	9
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	10
1.7 Sistematika Penelitian	11
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	12
2.1 Landasan Teori	12
2.1.1 Aset	12
2.1.2 Manajemen Aset	13
2.1.3 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	14
2.1.4 Pendekatan Penilaian	23
2.1.5 Nilai dan Harga Tanah	25
2.2 Tinjauan Pustaka	25
2.3 Kerangka Penelitian	26
BAB III METODE PENELITIAN	28
3.1 Desain Penelitian	28
3.2 Metode Pengumpulan Data	28



3.3	Definisi Operasional	39
3.4	Metode Penyampelan	31
3.5	Metode Analisis Data	31
3.5.1	Analisis Produktivitas.....	31
3.5.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	33
3.5.3	Analisis Keuangan	33
3.5.4	Analisis Pasar	36
BAB IV	ANALISIS DATA	37
4.1	Analisis Produktifitas Properti	37
4.2	Analisis Aspek Hukum dan Peraturan	38
4.2.1	Status Kepemilikan	38
4.2.2	Penentuan Kawasan (<i>Zoning</i>)	39
4.2.3	Peraturan Terkait Bangunan (<i>Building Code</i>).....	40
4.3	Analisis Aspek Fisik dan Aspek Lokasi	42
4.4	Analisis Perspektif Masyarakat.....	45
4.5	Analisis Pasar	47
4.5.1	Kondisi Umum Perekonomian Kabupaten Sleman.....	47
4.5.2	Usulan Penggunaan Pertokoan.....	48
4.5.3	Usulan Penggunaan Indekos	51
4.6	Analisis Keuangan	52
4.6.1	Analisis Penilaian Tanah.....	52
4.6.2	Analisis Penilaian Bangunan.....	53
4.6.3	Analisis Pendapatan	55
4.6.3.1	<i>Discount Rate</i>	55
4.6.3.2	Asumsi Pendapatan	56
4.6.3.3	Asumsi Beban	57
4.6.3.4	<i>Cash Flow Projection (CFP)</i>	57
4.6.4	Analisis Pendapatan Pertokoan	58
4.6.5	Analisis Pendapatan Indekos.....	59
4.7	Analisis Produktivitas Maksimal	59
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	63
5.1	Kesimpulan	64
5.2	Implikasi.....	64
5.3	Keterbatasan.....	64
5.4	Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	66	
LAMPIRAN.....	69	



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Penelitian Terkait yang Menggunakan Analisis <i>Highest and Best Use</i>	8
Tabel 4.1 Penggunaan Lahan di Kecamatan Depok (Ha).....	37
Tabel 4.2 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Sleman 2012-2016.....	47
Tabel 4.3 Distribusi Persentase PDRB Kabupaten Sleman.....	48
Tabel 4.4 Distribusi Persentase PDRB Kecamatan Depok	49
Tabel 4.5 Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Sleman.....	50
Tabel 4.6 PDRB per Kapita Kabupaten Sleman (Juta Rp).....	50
Tabel 4.7 Jumlah Penduduk per Kecamatan Kabupaten Sleman	51
Tabel 4.8 Estimasi Nilai Tanah dengan Pendekatan Pasar.....	52
Tabel 4.9 Estimasi Biaya Pembangunan Pertokoan	54
Tabel 4.10 Estimasi Biaya Pembangunan Indekos.....	54
Tabel 4.11 <i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>	56
Tabel 4.12 Perbandingan Indikator Kelayakan Keuangan	60



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Bagan Proses Analisis Pasar dan Uji HBU	20
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian	27
Gambar 4.1 Peta Rencana Pemanfaatan Ruang Desa Caturtunggal Kecamatan Depok	40
Gambar 4.2 Lokasi Lahan Kosong Milik Desa Caturtunggal.....	43
Gambar 4.3 Grafik Hasil Perspektif Masyarakat	46