

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Bebas Plagiasi	iii
Kata Pengantar	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xii
Intisari	xiii
<i>Abstract</i>	xiv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Pertanyaan Penelitian	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Motivasi Penelitian	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	6
1.7 Kontribusi Penelitian	7
1.8 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Aset	9
2.1.2 Barang Milik Daerah (BMD)	9
2.1.3 Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD).....	9
2.1.4 Pendekatan penilaian.....	11
2.1.4.1 Pendekatan Perbandingan Data Pasar	11
2.1.4.2 Pendekatan Biaya	12
2.1.4.3 Pendekatan Pendapatan	12
2.1.5 <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	13
2.2 Tinjauan Pustaka	15
2.3 Kerangka Penelitian	17

BAB III. METODE PENELITIAN	19
3.1 Desain Penelitian	19
3.2 Definisi Operasional	20
3.3 Metode Penyampelan	21
3.4 Teknik Pengumpulan Data	22
3.4.1 Analisis produktivitas properti	23
3.4.2 Analisis permintaan dan penawaran	25
3.4.3 Analisis perspektif masyarakat	25
3.4.4 Analisis penilaian tanah kosong	25
3.4.5 Analisis pembangunan	26
3.4.6 Analisis pendapatan	27
3.4.7 Simulasi pengembangan properti	27
3.4.8 Uji <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	27
3.5 Teknik Analisis Data	28
3.5.1 Analisis produktivitas properti	28
3.5.2 Analisis permintaan dan penawaran	28
3.5.3 Analisis perspektif masyarakat	29
3.5.4 Analisis penilaian tanah kosong	29
3.5.5 Analisis pembangunan	30
3.5.6 Analisis pendapatan	30
3.5.7 Simulasi pengembangan properti	31
3.5.8 Uji <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	33
 BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	 34
4.1 Analisis Pasar	34
4.1.1 Produktivitas properti	34
4.1.1.1 Atribut fisik	34
4.1.1.2 Atribut lokasi	41
4.1.1.3 Atribut hukum/ peraturan	43
4.1.2 Permintaan dan penawaran	49
4.1.2.1 Permintaan dan penawaran hotel	51
4.1.2.2 Permintaan dan penawaran gudang sewa	55
4.1.2.2 Permintaan dan penawaran pujasera	57
4.1.3 Analisis perspektif masyarakat	59
4.2 Analisis Keuangan	61
4.2.1 Analisis penilaian tanah kosong	61
4.2.2 Analisis pembangunan	65
4.2.2.1 Pengembangan hotel	65
4.2.2.2 Pengembangan gudang sewa	67
4.2.3 Analisis pendapatan	69
4.2.3.1 <i>Discount rate</i>	69
4.2.3.2 Asumsi pendapatan	71
4.2.3.3 Asumsi biaya	72
4.2.4 Simulasi pengembangan properti	73
4.2.4.1 Simulasi pengembangan hotel	73
4.2.3.2 Simulasi pengembangan gudang sewa	74

4.3	Uji <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	75
4.3.1	Uji aspek hukum.....	76
4.3.2	Uji aspek fisik.....	76
4.3.3	Uji finansial	76
4.3.4	Produtivitas maksimal	78
BAB V. SIMPULAN		80
5.1	Kesimpulan.....	80
5.2	Implikasi	80
5.3	Keterbatasan	81
5.4	Saran	81
DAFTAR PUSTAKA		83
LAMPIRAN.....		86