

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xii
Intisari	xiii
<i>Abstrack</i>	xiv
 BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	9
1.4 Tujuan Penelitian	10
1.5 Manfaat Penelitian	10
1.6 Kontribusi Penelitian	11
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	11
1.8 Sistematika Penulisan	12
 BAB II. LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori.....	13
2.1.1 Tanah dan lahan	13
2.1.2 Aset	14
2.1.3 Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D)	16
2.1.4 Konsep harga, biaya dan nilai	19
2.1.5 <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	20
2.1.6 Pendekatan penilaian	26
2.1.7 <i>Opportunity cost</i>	28
2.2 Tinjauan Pustaka.....	30
 BAB III. METODE PENELITIAN	
3.1 Desain Penelitian	33

3.2	Definisi Operasional Variabel.....	33
3.3	Metode Penentuan Sampel.....	35
3.4	Teknik Pengambilan Data.....	36
3.5	Teknik Analisis Data.....	37
3.5.1	Analisis produktivitas	37
3.5.1.1	Analisis peraturan dan regulasi	37
3.5.1.2	Analisis fisik dan lokasi	38
3.5.2	Analisis pasar	38
3.5.3	Analisis biaya.....	39
3.5.4	Analisis keuangan	40

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Deskripsi Data Penelitian.....	45
4.2	Gambaran Umum Wilayah Penelitian	46
4.2.1	Kondisi astronomi dan geografi.....	46
4.2.2	Kondisi topografi dan morfologi	50
4.2.3	Geologi.....	52
4.2.4	Klimatologi	53
4.2.5	Penduduk	54
4.3	Kondisi Perekonomian Kabupaten Tojo Una-Una	57
4.3.1	Produk domestik regional bruto.....	57
4.3.2	Inflasi	61
4.4	Analisis Produktivitas	63
4.4.1	Analisis aspek fisik dan aspek lokasi.....	63
4.4.2	Analisis aspek legalitas dan regulasi.....	66
4.4.2.1	Status lahan	66
4.4.2.2	Peruntukan lahan sesuai zoning	68
4.4.2.3	Peraturan tata bangunan	69
4.5	Analisis Pasar Alternatif Pengembangan.....	72
4.5.1	Analisis pasar pengembangan toko.....	74
4.5.2	Analisis pasar pengembangan ruko	76
4.6	Analisis Keuangan dan Kelayakan Investasi	78
4.6.1	Analisis nilai lahan.....	78
4.6.2	Analisis keuangan dan investasi toko	82
4.6.2.1	Estimasi pembangunan toko	82
4.6.2.2	Perhitungan pendapatan toko	84
4.6.3	Analisis keuangan dan investasi ruko	86
4.6.3.1	Estimasi pembangunan ruko	86
4.6.3.2	Perhitungan pendapatan ruko	87
4.7	Rekonsiliasi Nilai	89

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	91
5.2	Keterbatasan.....	91
5.3	Implikasi.....	92
5.4	Saran.....	92

Daftar Pustaka.....	93
----------------------------	-----------