

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran	xi
Daftar Singkatan	xii
Intisari	xiv
<i>Abstract</i>	xv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	6
1.3 Rumusan Masalah	10
1.4 Pertanyaan Penelitian	11
1.5 Tujuan Penelitian	11
1.6 Manfaat Penelitian	12
1.7 Sistematika Penulisan	13
BAB II. LANDASAN TEORI	14
2.1 Landasan Teori.....	14
2.1.1 Lahan.....	14
2.1.2 Penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU).....	15
2.1.3 Pendekatan penilaian.....	17
2.1.4 Penilaian Tanah	23
2.2 Tinjauan Pustaka	26
2.3 Kerangka Penelitian	28
BAB III. METODE PENELITIAN	29
3.1 Desain Penelitian.....	29
3.2 Metode Pengumpulan Data	29
3.2.1 Data fisik	30
3.2.2 Data hukum dan peraturan (yuridis)	31

3.2.3 Data keuangan	31
3.2.4 Data sampel	31
3.2.5 Data Pasar.....	32
3.3 Metode Analisis Data	32
3.3.1 Analisis produktivitas.....	33
3.3.2 Analisis pasar	34
3.3.3 Analisis keuangan	35
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	39
4.1 Deskripsi Data.....	39
4.2 Profil Daerah	39
4.3 Pertumbuhan Ekonomi Daerah	42
4.3.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	42
4.3.2 Inflasi	44
4.4 Analisis Produktivitas Properti	46
4.4.1 Analisis aspek fisik dan aspek lokasi.....	46
4.4.2 Analisis aspek legalitas dan regulasi	47
4.4.3 Pengujian produktivitas properti	49
4.5 Analisis Pasar.....	51
4.5.1 Analisis permintaan ruko	51
4.5.2 Analisis penawaran ruko.....	52
4.5.3 Analisis permintaan gudang	53
4.5.4 Analisis penawaran gudang	53
4.6 Analisis Keuangan	54
4.6.1 Analisis nilai tanah	55
4.6.2 Analisis keuangan penggunaan ruko	58
4.6.3 Analisis keuangan penggunaan gudang	60
4.6.4 Analisis rekonsiliasi keuangan	62
BAB V SIMPULAN	66
5.1 Simpulan	66
5.2 Keterbatasan	67
5.3 Implikasi.....	67
Daftar Pustaka.....	68

Daftar Tabel

1.1	Pertumbuhan penduduk Kabupaten Mamuju tahun 2013-2017	5
4.1	Luas, jumlah dan kepadatan penduduk wilayah menurut desa atau kelurahan di Kecamatan Kalukku 2017	41
4.2	PDRB Kabupaten Mamuju tahun 2014-2017.....	43
4.3	Tingkat inflasi Kabupaten Mamuju tahun 2012-2017	44
4.4	Harga sewa gudang tahun 2018.....	53
4.5	Informasi data pembandingan.	56
4.6	Estimasi nilai tanah dengan Pendekatan Data Pasar.....	57
4.7	Rekapitulasi biaya rencana penggunaan ruko.....	58
4.8	Rekapitulasi biaya rencana penggunaan gudang	60
4.9	Rekap uji kelayakan properti	63

Daftar Gambar

1.1	Dimensi properti subjek	3
1.2	Jumlah penduduk Kabupaten Mamuju tahun 2013-2017	4
2.1	Kerangka Penelitian	28
4.1	BNPB Mamuju 2009	40
4.2	Peta Tata Ruang Sulawesi Barat (Ranperda 2014)	45
4.3	Objek penelitian Desa Belang-Belang	46
4.4	Lokasi objek penelitian	47
4.5	Hasil riset kuesioner	50
4.6	Lokasi data pembanding	56
4.7	Perbandingan hasil NPV ruko dan gudang	63
4.8	Perbandingan hasil ROI ruko dan gudang	64
4.9	Perbandingan PBP untuk setiap penggunaan properti	64
4.10	Perbandingan hasil BCR ruko dan gudang	65
4.11	Perbandingan hasil IRR untuk setiap penggunaan properti	65

Daftar Lampiran

- Lampiran 1 Dokumentasi properti subjek
- Lampiran 2 Kuesioner
- Lampiran 3 Rekapitulasi hasil riset
- Lampiran 4 Hasil kuesioner
- Lampiran 5 Informasi data Pembanding dan worksheet Perhitungan Penilaian (Pendekatan Pasar)
- Lampiran 6 *Site plan* pengembangan ruko
- Lampiran 7 Analisis biaya pembangunan ruko
- Lampiran 8 Analisis pendapatan ruko
- Lampiran 9 Uji kelayakan pengembangan ruko
- Lampiran 10 *Site plan* pengembangan gudang
- Lampiran 11 Analisis biaya pembangunan gudang
- Lampiran 12 Analisis pendapatan gudang
- Lampiran 13 Uji kelayakan pengembangan gudang
- Lampiran 14 *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*
- Lampiran 15 BTB MAPPI Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat 2018

Daftar Singkatan

Bappeda	: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
BCR	: <i>Benefit Cost Ratio</i>
BNPB	: Badan Nasional Penanggulangan Bencana
BPS	: Badan Pusat Statistik
BTB MAPPI	: Biaya Teknis Bangunan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
CAPM	: <i>Capital Asset Pricing Model</i>
DCF	: <i>Discounted Cash Flow</i>
HBU	: <i>Highest and Best Use</i>
IRR	: <i>Internal Rate of Return</i>
KDB	: Koefisien Dasar Bangunan
KLB	: Koefisien Lantai Bangunan
KDH	: Koefisien Dasar Hijau
KPUP & SPI	: Konsep dan Prinsip Umum Penilaian Standar Penilaian Indonesia
KEPI & SPI	: Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia
MATABE	: Mamuju, Tampapadang, Belang-Belang
MFU	: <i>Most Fitting Use</i>
NOI	: <i>Net Operating Income</i>
NPV	: <i>Net Present Value</i>
PBP	: <i>PayBack Period</i>
PKNp	: Pusat Kegiatan Nasional Promosi
PDRB	: Produk Domestik Regional Bruto
RANPERDA	: Rencana Peraturan Daerah

RF	: <i>Risk Free</i>
RM	: <i>Return Market</i>
RTH	: Ruang Terbuka Hijau
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah
ROI	: <i>Return of Investment</i>
SU	: Standar Umum
SHM	: Sertifikat Hak Milik.