

## Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi .....	vi
Daftar Tabel .....	x
Daftar Gambar .....	xiii
Daftar Grafik .....	xiv
Daftar Lampiran .....	xv
Daftar Istilah .....	xvii
Intisari .....	xviii
<i>Abstract</i> .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	13
1.4 Tujuan Penelitian .....	14
1.5 Motivasi Penelitian .....	14
1.6 Manfaat Penelitian .....	15
1.7 Kontribusi Penelitian .....	15
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	16
1.9 Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>18</b>
2.1 Landasan Teori.....	18
2.1.1 Definisi lahan .....	18
2.1.2 Definisi aset.....	22
2.1.3 Definisi barang milik negara/daerah .....	23
2.1.4 Definisi penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU).....	24
2.1.5 Hak kepemilikan finansial ( <i>financial interest</i> ).....	28
2.1.6 Konsep <i>free, clean and clear</i> .....	33

2.1.7 Aplikasi dengan menggunakan konsep HBU.....	33
2.1.8 Metode pendekatan penelitian.....	44
2.1.9 Definisi <i>Most Fitting Use</i> (MFU) .....	45
2.2 Tinjauan Pustaka.....	48
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
3.1 Desain Penelitian .....	52
3.2 Definisi Operasional Variabel.....	53
3.3 Populasi dan Sampel.....	57
3.4 Instrumen Penelitian .....	58
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	58
3.6 Teknik Analisis Data.....	69
<b>BAB IV ANALISIS DATA .....</b>	<b>70</b>
4.1 Deskripsi Data.....	70
4.2 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	71
4.2.1 Analisis tapak .....	72
4.2.2 Analisis produktivitas.....	79
4.2.2.1 Analisis peraturan (regulasi).....	79
4.2.2.2 Analisis fisik .....	82
4.2.2.2.1 Bentuk, ukuran dan topografi .....	82
4.2.2.2.2 Geologi dan kondisi tanah .....	83
4.2.2.2.3 Klimatologi .....	84
4.2.2.2.4 Utilitas.....	85
4.2.2.3 Analisis lokasi.....	90
4.2.2.3.1 Deskripsi lokasi subjek.....	90
4.2.2.3.2 Kawasan lokasi lahan kosong dalam kebijakan RTRW Kabupaten Trenggalek .....	91
4.2.2.3.3 Zonasi dan perencanaan kota.....	96
4.2.2.3.4 Aksesibilitas eksternal kawasan .....	96
4.2.3 Analisis pasar .....	97
4.2.3.1 Kondisi perekonomian makro Kabupaten Trenggalek .....	98
4.2.3.2 Penduduk dan tenaga kerja.....	105
4.2.3.2.1 Jumlah, kepadatan dan pertumbuhan penduduk.....	106
4.2.3.2.2 Struktur penduduk .....	108
4.2.3.2.3 Analisis tingkat kapitalisasi .....	111
4.2.3.2.4 Analisis pasar penggunaan <i>rest area</i> .....	113
4.2.3.2.4.1 Perkembangan pariwisata di Kabupaten Trenggalek .....	113
4.2.3.2.4.2 Destinasi wisata di Kabupaten Trenggalek.....	114
4.2.3.2.4.3 Pertumbuhan wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Trenggalek .....	116
4.2.3.2.4.4 Kontribusi dan laju pertumbuhan PDRB.....	117
4.2.3.2.5 Analisis pasar alternatif <i>rest area</i> .....	124
4.2.3.2.5.1 Pasar potensial <i>rest area</i> di Kabupaten Trenggalek .....	124
4.2.3.2.5.2 Analisis alternatif <i>rest area</i> dengan menggunakan analisis SPOT.....	125

4.2.3.2.6	Analisis pasar alternatif <i>sport center</i> .....	127
4.2.3.2.6.1	Pasar potensial <i>sport center</i> di Kabupaten Trenggalek ...	127
4.2.3.2.6.2	Analisis alternatif <i>sport center</i> dengan menggunakan analisis SPOT .....	128
4.2.3.2.7	Analisis pasar alternatif pujasera (pusat kuliner).....	131
4.2.3.2.7.1	Potensi pasar pujasera (pusat kuliner) di Kabupaten Trenggalek .....	131
4.2.3.2.7.2	Analisis alternatif pujasera dengan menggunakan analisis SPOT .....	134
4.2.3.2.8	Analisis biaya pembangunan properti .....	136
4.2.3.2.9	Analisis tingkat sewa properti .....	140
4.2.3.2.9.1	Analisis tingkat sewa <i>rest area</i> .....	140
4.2.3.2.9.2	Analisis tingkat sewa <i>sport center</i> .....	141
4.2.3.2.9.3	Analisis tingkat sewa pujasera (pusat kuliner) .....	144
4.2.3.2.10	Analisis pendapatan properti .....	144
4.2.3.2.10.1	<i>Rest area</i> .....	145
4.2.3.2.10.2	<i>Sport center</i> .....	145
4.2.3.2.10.3	Pujasera.....	146
4.2.3.2.11	Analisis biaya pembangunan properti .....	147
4.2.3.2.11.1	<i>Rest area</i> .....	148
4.2.3.2.11.2	<i>Sport center</i> .....	148
4.2.3.2.11.3	Pujasera.....	149
4.2.4	Analisis kelayakan keuangan .....	149
4.2.4.1	Analisis kelayakan keuangan <i>rest area</i> .....	150
4.2.4.2	Analisis keuangan <i>sport center</i> .....	151
4.2.4.3	Analisis keuangan pujasera .....	152
4.2.5	Analisis perbandingan indikator kelayakan .....	153
4.2.6	Produktivitas maksimum.....	153
4.3	Analisis <i>Most Fitting Use</i> (MFU).....	154
4.3.1	Faktor pembobotan faktor-faktor potensi pengembangan lahan menurut analisis MFU.....	154
4.3.2	Analisis <i>Most Suitable Use</i> (MSU).....	155
4.3.2.1	Penyusunan peringkat faktor kesesuaian tapak.....	156
4.3.2.2	Pembobotan masing-masing segmen .....	157
4.3.3	Pembobotan analisis <i>highest and best use</i> .....	158
4.3.3.1	Penyusunan peringkat faktor-faktor dalam analisis HBU.....	159
4.3.3.2	Pembobotan faktor-faktor dalam analisis HBU .....	161
4.3.3.3	Analisis peringkat berdasarkan faktor-faktor dalam HBU.....	161
4.3.4	Analisis keuntungan bagi komunitas ( <i>community benefits</i> ).....	162
4.3.4.1	Penyusunan peringkat faktor-faktor analisis keuntungan komunitas .....	162
4.3.4.2	Pembobotan peringkat faktor-faktor dari <i>community benefits</i> ..	163
4.3.5	Analisis komperhensif <i>Most Fitting Use</i> (MFU) .....	164
4.3.5.1	Estimasi rata-rata nilai analisis MSU, HBU dan CB .....	165
4.3.5.2	Estimasi penentuan peringkat dari berbagai analisis .....	165

4.3.5.3	Estimasi persentase pembobotan alternatif dari berbagai analisis ..	166
<b>BAB V</b>	<b>SIMPULAN</b> .....	<b>168</b>
5.1	Simpulan .....	168
5.2	Keterbatasan.....	168
5.3	Implikasi .....	169
5.4	Saran .....	169
	Daftar Pustaka .....	171
	Lampiran .....	176