

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan Keaslian.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran	xi
Intisari	xii
<i>Abstract</i>	xiii
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 Kontribusi Penelitian	6
1.6 Batasan Penelitian	6
1.7 Sistematika Penulisan	6
BAB II. LANDASAN TEORI.....	8
2.1 Landasan Teori	8
2.1.1 Lahan	8
2.1.2 Lokasi.....	9
2.1.3 Aset	9
2.1.4 Manajemen aset.....	9
2.1.5 Nilai.....	10
2.1.6 <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	10
2.1.7 Pendekatan penilaian	13
2.1.8 Pendekatan pasar	14
2.1.9 Pendekatan biaya.....	14
2.1.10 Pendekatan pendapatan	14
2.2 Teori <i>Most Fitting Use</i> (MFU).....	15
2.3 Tinjauan Pustaka	17
2.4 Kerangka Penelitian	19

BAB III. METODE PENELITIAN.....	21
3.1 Desain Penelitian.....	21
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	21
3.3 Metode Penyampelan.....	22
3.4 Definisi Operasional.....	23
3.5 Metode Analisis Data.....	24
3.5.1 Analisis produktivitas.....	24
3.5.2 Analisis pasar.....	25
3.5.3 Analisis keuangan.....	25
3.5.4 Analisis kelayakan finansial.....	26
BAB IV. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	28
4.1 Analisis Produktivitas.....	28
4.1.1 Analisis peraturan dan regulasi.....	28
4.1.2 Analisis fisik dan lokasi.....	31
4.1.3 Analisis perspektif masyarakat.....	33
4.2 Analisis Pasar.....	35
4.2.1 Analisis pasar lahan parkir.....	36
4.2.2 Analisis pasar gedung serbaguna.....	38
4.2.3 Analisis pasar sentra PKL.....	41
4.3 Analisis <i>Most Fitting Use (MFU)</i>	45
4.3.1 Analisis <i>Most Suitable Use (MSU)</i>	46
4.3.2 Analisis <i>Highest and Best Use (HBU)</i>	49
4.3.3 Analisis <i>Community Benefit</i>	50
4.3.4 Hasil Analisis <i>Most Fitting Use (MFU)</i>	52
4.4 Analisis Keuangan.....	54
4.4.1 Analisis nilai tanah.....	54
4.4.2 Analisis nilai bangunan.....	55
4.4.3 Analisis biaya modal (<i>cost of capital</i>).....	58
4.4.4 Asumsi beban.....	59
4.4.5 Analisis kelayakan investasi.....	60
BAB V. SIMPULAN.....	65
5.1 Simpulan	65
5.2 Implikasi	66
5.3 Keterbatasan	66
5.4 Saran.....	66
Daftar Pustaka.....	67

Daftar Tabel

1.1 Jumlah PAD sub sektor pariwisata di kab./kota se-DIY tahun 2017.....	1
1.2 Aksesibilitas	4
1.3 Jumlah penduduk dan luas wilayah Kabupaten Sleman	5
2.1 Tinjauan pustaka	17
4.1 Profil responden	34
4.2 Hasil analisis perspektif masyarakat.....	37
4.3 Jumlah pengunjung objek wisata di Kabupaten Sleman.....	36
4.4 Alat transportasi di Kawasan Wisata Kaliurang	37
4.5 Jumlah sekolah dan perguruan tinggi di Kab. Sleman tahun 2017	40
4.6 Jumlah akta nikah yang dikeluarkan di Kab. Sleman tahun 2010-2017	40
4.7 Distribusi persentase PDRB menurut lapangan usaha di DIY.....	42
4.8 Kebutuhan sarana prasarana niaga di Kawasan Wisata Kaliurang	43
4.9 Produksi Buah-buahan Desa Hargobinangun tahun 2017	44
4.10 Hasil penyebaran kuesioner pada faktor-faktor MSU dalam rating.....	47
4.11 Pembobotan faktor pada alternatif pembangunan properti	48
4.12 Kesesuaian (<i>suitability</i>) berdasarkan pembobotan.....	48
4.13 Rating faktor-faktor analisis HBU	49
4.14 Pembobotan faktor-faktor analisis HBU	50
4.15 Rating dari karakteristik <i>community benefit</i>	51
4.16 Pembobotan karakteristik <i>community benefit</i>	52
4.17 Hasil rating analisis MFU	53
4.18 Standarisasi rating analisis MFU	53

4.19 Pembobotan rating analisis MFU.....	54
4.20 Biaya pembangunan lahan parkir.....	56
4.21 Biaya pembangunan gedung serbaguna.....	57
4.22 Biaya pembangunan sentra PKL.....	58
4.23 Perbandingan kelayakan investasi.....	64

Daftar Gambar

1.1 Lahan eks Kantor Polisi Hutan	3
2.1 Proses analisis <i>Most Fitting Use</i> (MFU).....	16
2.2 Kerangka penelitian	20
4.1 Peta Kecamatan Pakem	28
4.2 Peruntukan objek penelitian.....	29
4.3 Peta lokasi	32

Daftar Lampiran

- Lampiran 1. Dokumentasi Properti Objek
- Lampiran 2. *Site Plan* Pengembangan Properti
- Lampiran 3. Data Tanah Pembanding
- Lampiran 4. Kuesioner
- Lampiran 5. Hasil Kuesioner
- Lampiran 6. CAPM
- Lampiran 7. *Discounted Cash Flow* Lahan Parkir
- Lampiran 8. *Discounted Cash Flow* Gedung Serbaguna
- Lampiran 9. *Discounted Cash Flow* Sentra PKL