

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Prakata.....	iv
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xii
Intisari	xiii
<i>Abstract</i>	xiv
BAB I.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	7
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.6 Kontribusi Penelitian	9
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	9
1.8 Sistematika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Landasan Teori.....	11
2.1.1 Optimalisasi aset	11
2.1.2 Penilaian properti	12
2.1.3 Tanah.....	14
2.1.4 Penilaian tanah	15
2.1.4.1 Penilaian tanah menggunakan Pendekatan Pasar	16
2.1.4.2 Penilaian tanah menggunakan Pendekatan Pendapatan ..	16
2.1.5 <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	18
2.1.6 <i>Land Development Analysis</i> (LDA).....	19
2.1.7 Teori Kapitalisasi	21
2.1.8 Teori estimasi nilai sewa.....	22
2.2 Tinjauan Pustaka.....	22

2.3	Kerangka Penelitian	24
BAB III METODE PENELITIAN		
3.1	Desain Penelitian	26
3.2	Metode Pengumpulan Data.....	27
3.3	Definisi Operasional	28
3.4	Metode Analisis Data.....	29
3.4.1	Metode perbandingan langsung	29
3.4.2	Analisis <i>Highest and Best Use</i>	30
3.4.3	Metode <i>Land Development Analysis</i> (LDA).....	31
3.4.3.1	<i>Discount Rate</i> (DR).....	32
3.4.4	Estimasi nilai sewa.....	32
3.4.5	Analisis kesediaan membayar (<i>Willingness to Pay/ WTP</i>).....	33
3.4.6	Analisis kemampuan membayar (<i>Ability to Pay/ ATP</i>).....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		
4.1	Analisis Kabupaten Bangka Barat, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung .	35
4.1.1	Analisis demografi Kabupaten Bangka Barat	35
4.1.2	Analisis pola dan pemanfaatan ruang Kabupaten Bangka Barat	37
4.1.3	Tinjauan makro ekonomi Kabupaten Bangka Barat	38
4.1.3.1	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	38
4.1.3.2	Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan potensi unggulan	40
4.1.4	Inflasi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung	41
4.2	Analisis Kawasan.....	42
4.3	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	44
4.3.1	Analisis kelayakan secara regulasi.....	44
4.3.2	Analisis kelayakan secara fisik	45
4.3.3	Analisis pasar	45
4.3.4	Analisis kelayakan secara keuangan	47
4.3.4.1	Biaya bangun alternatif <i>food court</i> dan hotel	49
4.3.4.2	Analisis pendapatan alternatif <i>food court</i> dan hotel.....	49
4.3.4.3	<i>Discount Rate</i> (DR)	50
4.3.4.4	Analisis perbandingan investasi	49
4.4	<i>Land Development Analysis</i> (LDA).....	50
4.4.1	Analisis asumsi biaya	52
4.4.2	Analisis asumsi pendapatan	55
4.5	Indikasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Pasar	56
4.6	Indikasi Nilai Tanah dengan Pendekatan Pendapatan	57
4.7	Rekonsiliasi Indikasi Nilai Pasar Tanah	58
4.8	Estimasi Nilai Sewa Berdasarkan Optimalisasi Aset.....	59
4.9	Perhitungan Nilai Sewa Berdasarkan Kesediaan Membayar (WTP)	59
4.10	Perhitungan Sewa Berdasarkan Kemampuan Membayar (ATP).....	60
4.11	Pembahasan.....	61
4.11.1	Nilai Tanah Kosong Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat.....	61
4.11.2	Nilai Sewa Tanah milik Pemerintah Daerah	

Kabupaten Bangka Barat.....	62
BAB V SIMPULAN	64
5.1 Simpulan	64
5.2 Implikasi	64
5.3 Keterbatasan.....	65
5.4 Saran	65
Daftar Pustaka	67
Lampiran	70