

## Daftar Isi

|  |           |
|--|-----------|
| Halaman Judul .....  | i         |
| Halaman Pengesahan .....   | ii        |
| Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....  | iii       |
| Prakata .....  | iv        |
| Daftar Isi .....   | vi        |
| Daftar Tabel .....   | ix        |
| Daftar Gambar .....  | x         |
| Daftar Lampiran .....  | xi        |
| Intisari .....   | xii       |
| <i>Abstract</i> .....  | xiii      |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....   | 1         |
| 1.2 Rumusan Masalah .....  | 7         |
| 1.3 Pertanyaan Penelitian .....  | 7         |
| 1.4 Tujuan Penelitian.....   | 8         |
| 1.5 Motivasi Penelitian.....   | 9         |
| 1.6 Manfaat Penelitian.....  | 9         |
| 1.7 Kontribusi Penelitian.....   | 9         |
| 1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....                               | 10        |
| 1.9 Sistematika Penulisan.....   | 10        |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                       | <b>12</b> |
| 2.1 Landasan Teori .....   | 12        |
| 2.1.1 Aset sektor publik .....   | 12        |
| 2.1.2 Optimalisasi aset .....  | 12        |
| 2.1.3 Harga, biaya, dan nilai.....   | 13        |
| 2.1.4 Penilaian properti.....  | 15        |
| 2.1.5 Deskripsi tanah atau tapak.....  | 18        |
| 2.1.6 Penawaran dan efisiensi tanah.....                                     | 19        |
| 2.1.7 Penggunaan tertinggi dan terbaik ( <i>highest and best use</i> ) ..... | 20        |
| 2.1.8 Teori penilaian tanah .....  | 21        |
| 2.1.9 Pendekatan pendapatan .....  | 22        |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.1.10 <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) .....          | 24        |
| 2.1.11 <i>Land Development Analysis</i> (LDA) .....     | 25        |
| 2.1.12 <i>Opportunity cost</i> .....                    | 27        |
| 2.2 Tinjauan Pustaka .....                              | 28        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                  | <b>31</b> |
| 3.1 Desain Penelitian .....                             | 31        |
| 3.2 Definisi Operasional Variabel .....                 | 32        |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data .....                       | 33        |
| 3.4 Teknik Analisis Data .....                          | 34        |
| 3.4.1 Pendekatan pendapatan .....                       | 35        |
| 3.4.2 <i>Opportunity cost</i> .....                     | 37        |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>      | <b>38</b> |
| 4.1 Identifikasi .....                                  | 38        |
| 4.2 Deskripsi Data .....                                | 39        |
| 4.2.1 Analisis makro ekonomi Kota Yogyakarta .....      | 39        |
| 4.2.2 Analisis inflasi Kota Yogyakarta.....             | 42        |
| 4.2.3 Analisis demografi Kota Yogyakarta .....          | 43        |
| 4.2.4 Rencana tata ruang Kota Yogyakarta .....          | 44        |
| 4.2.5 Analisis kawasan .....                            | 48        |
| 4.2.5.1 Analisis fisik.....                             | 48        |
| 4.2.5.2 Lingkungan sekitar objek penelitian .....       | 50        |
| 4.2.5.3 <i>Signage</i> kawasan lahan.....               | 51        |
| 4.2.5.4 Aglomerasi kawasan lahan.....                   | 51        |
| 4.2.6 Analisis pasar properti.....                      | 52        |
| 4.2.7 <i>Land Development Analysis</i> (LDA).....       | 58        |
| 4.2.7.1 Analisis pengembangan hotel bintang 4.....      | 58        |
| 4.2.7.2 Analisis pengembangan hotel bintang 5.....      | 60        |
| 4.2.7.3 Analisis biaya pembangunan hotel bintang 4..... | 62        |
| 4.2.7.4 Analisis biaya pembangunan hotel bintang 5..... | 63        |
| 4.2.7.5 <i>Discount rate</i> pengembangan hotel.....    | 64        |
| 4.2.7.6 Proyeksi arus kas hotel bintang 4.....          | 66        |
| 4.2.7.7 Proyeksi arus kas hotel bintang 5 .....         | 66        |
| 4.2.8 Analisis <i>highest and best use</i> (HBU) .....  | 67        |
| 4.2.8.1 Kelayakan fisik.....                            | 67        |
| 4.2.8.2 Kesesuaian dengan peraturan yang berlaku .....  | 67        |
| 4.2.8.3 Kelayakan finansial .....                       | 68        |
| 4.2.8.4 Produktivitas tertinggi .....                   | 69        |
| 4.2.9 <i>Opportunity cost</i> lahan kosong .....        | 70        |
| <b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>                    | <b>72</b> |
| 5.1 Simpulan.....                                       | 72        |
| 5.2 Implikasi.....                                      | 73        |
| 5.3 Keterbatasan .....                                  | 73        |
| 5.4 Saran.....  | 73        |

Daftar Pustaka ..... 74

Lampiran