

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Prakata.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran	xi
Instisari.....	xii
Abstract	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Pertanyaan Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Motivasi Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian.....	8
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	8
1.8 Sistematika Penelitian	9
BAB II LANDASAN TEORI DAN PENELITIAN TERDAHULU.....	11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 Pengertian optimalisasi	11
2.1.2 Tujuan optimalisasi aset	12
2.2 Teori <i>Highest and Best Use</i>	12
2.2.1 Kriteria/langkah pengujian <i>highest and best use</i>	14
2.2.2 Analisis pendekatan	16
2.3 <i>Land Development Analysis (LDA)</i>	18

2.4 Penelitian Terdahulu.....	20
2.5 Kerangka Pemikiran	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	28
3.1 Desain Penelitian	28
3.2 Langkah-Langkah Penelitian.....	29
3.3 Definisi Operasional.....	30
3.4 Penentuan Alternatif.....	32
3.5 Metode Analisis Data	33
3.5.1 Penggunaan lahan yang diizinkan secara legal	34
3.5.2 Penggunaan lahan yang diizinkan secara fisik.....	34
3.5.3 Penggunaan lahan yang layak secara finansial.....	35
3.5.3.1 <i>Discounted cash flow</i> (DCF).. ..	36
3.5.3.2 <i>Internal rate of return</i> (IRR).. ..	36
3.5.4 Penggunaan lahan yang menghasilkan produktifitas maksimal.....	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
4.1 Analisis Ekonomi Kabupaten Lampung Selatan.....	38
4.1.1 Tinjauan makro ekonomi kabupaten lampung selatan	38
4.1.2 Analisis Inflasi kabupaten lampung selatan.....	40
4.1.3 Analisis demografi kabupaten lampung selatan.....	41
4.2 Analisis Penentuan Pilihan Pengembangan dengan Analisis HBU	42
4.2.1 Penentuan alternatif.....	42
4.2.2 Penggunaan lahan diizinkan secara legal	44
4.2.2.1 Asepek peraturan dan regulasi.	44
4.2.3 Penggunaan lahan diizinkan secara fisik.....	49
4.2.3.1 Analisis lokasi dan fisik lahan.....	49
4.2.3.2 Analisis tapak.. ..	49
4.2.4 Penggunaan lahan layak secara finansial	51
4.2.4.1 Analisis pendekatan pendapatan dengan metode LDA.....	51
4.2.4.2 Rencana anggaran pembangunan gedung convention center ..	51
4.2.4.3 Analisis biaya.....	52
4.2.4.4 Estimasi biaya operasional.....	54
4.2.4.5 Analisis Pasar Properti.	54
4.2.4.6 Analisis tingkat diskonto.....	57

4.2.4.7 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	61
BAB V SIMPULAN	63
5.1 Simpulan.....	63
5.2 Implikasi	64
5.3 Keterbatasan	64
5.4 Saran	66
Daftar Pustaka	67
Lampiran	69