

## 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
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	8
1.4 Tujuan Penelitian .....	8
1.5 Motivasi Penelitian .....	9
1.6 Manfaat Penelitian .....	9
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	9
1.8 Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Definisi dan Terminologi .....	12
2.1.1. Tanah .....	12
2.1.2. Penilaian .....	12
2.1.3. Properti .....	13
2.1.4. Harga, biaya dan nilai .....	15
2.1.5. <i>Highest and Best Use (HBU)</i> .....	15
2.2 Tinjauan Pustaka .....	17

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>20</b>
3.1 Konsep Penelitian .....	20
3.2 Variabel Data .....	21
3.3 Definisi Operasional .....	21
3.4 Data Penelitian .....	23
3.4.1. Tahap pengumpulan data .....	23
3.4.2. Observasi lapangan .....	24
3.4.3. Studi kepustakaan .....	24
3.4.4. Sumber data .....	24
3.5 Analisis Data .....	25
3.5.1. Analisis kawasan .....	25
3.5.2. Analisis pasar .....	27
3.5.3. Analisis tingkat perekonomian .....	28
3.5.4. Analisis kelayakan keuangan .....	29
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>32</b>
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Kampar .....	32
4.1.1 Letak dan kondisi geografis kabupaten kampar .....	32
4.2 Tinjauan Ekonomi Kabupaten Kampar .....	35
4.2.1. Pertumbuhan ekonomi .....	35
4.3 Analisis Produktifitas .....	37
4.3.1. Identifikasi aspek legal .....	37
4.3.1.1 Status kepemilikan tanah .....	38
4.3.1.2 <i>Zoning</i> (peruntukan kawasan) .....	38
4.3.1.3 Persyaratan building code .....	39
4.3.2. Pembahasan aspek fisik .....	39
4.3.3. Atribut lokasi .....	41
4.3.4. Analisis potensi alternatif pemanfaatan properti .....	43
4.4 Analisis Pasar .....	46
4.4.1 Analisis alternatif perumahan sederhana .....	46
4.4.2 Analisis permintaan perumahan sederhana .....	46
4.4.3 Analisis alternatif ruko .....	48
4.4.4 Analisis permintaan ruko .....	48
4.5 Analisis biaya pengembangan properti .....	49
4.5.1 Analisis biaya perumahan sederhana .....	49
4.5.2 Analisis biaya <i>mixed use development</i> .....	50
4.6 Analisis Proyeksi Pendapatan Properti .....	51
4.6.1 Analisis proyeksi pendapatan perumahan sederhana .....	51
4.6.2 Analisis proyeksi pendapatan <i>mixed use development</i> .....	52
4.7 Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar .....	53
4.8 Analisis Kelayakan Keuangan .....	53
<b>BAB V SIMPULAN .....</b>	<b>55</b>
5.1 Simpulan .....	55
5.2 Saran .....	56
5.3 Keterbatasan Penelitian .....	56

<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>57</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>60</b>

## Daftar Tabel

Tabel 1.1	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Kampar Menurut Kecamatan Tahun 2015 .....	3
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu .....	17
Tabel 3.1	Variabel Data.....	21
Tabel 3.2	Sumber Data.....	24
Tabel 4.1	Pertumbuhan Ekonomi di Provinsi Riau.....	36
Tabel 4.2	Fasilitas Umum dan Sosial Sekitar Objek Penelitian.....	42
Tabel 4.3	Wawancara dengan Narasumber .....	43
Tabel 4.4	Penduduk Kabupaten Kampar Menurut Kelompok Umur.....	47
Tabel 4.5	Rekapitulasi Hasil Analisis Kelayakan Keuangan .....	53

## Daftar Gambar

Gambar 1.1	Peta Lokasi Aset Penelitian .....	5
Gambar 1.2	Lokasi Objek Penelitian .....	6
Gambar 3.1	Peta Telaah Pola Ruang Objek Penelitian .....	26
Gambar 4.1	Wilayah Administratif Kabupaten Kampar .....	33
Gambar 4.2	Luas Wilayah Kabupaten Kampar Per Kecamatan .....	34
Gambar 4.3	Peta Objek Penelitian .....	40
Gambar 4.4	Fasilitas Umum Dan Sosial Sekitar Objek Penelitian .....	42
Gambar 4.5	Siteplan Perumahan Sederhana .....	50
Gambar 4.6	Siteplan <i>Mixed Use Development</i> .....	51

## Daftar Lampiran

Lampiran 1	Peta Penetapan Kawasan Strategis Kabupaten Kampar .....	61
Lampiran 2	Analisis Pendekatan Pasar .....	62
Lampiran 3	Rencana Anggaran Biaya Perumahan Sederhana.....	63
Lampiran 4	Rencana Anggaran Biaya Rumah Took (Ruko).....	65
Lampiran 5	Harga Jual Properti Di Kawasan Jl. Sultan Abdul Jalil KM 5 .....	68
Lampiran 6	<i>Band Of Investment Method</i> .....	69
Lampiran 7	<i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) Alternatif Perumahan.....	70
Lampiran 8	<i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) Alternatif <i>Mixed Use Development</i> .....	71