

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INSTISARI	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	8
1.3 Rumusan Masalah	9
1.4 Pertanyaan Penelitian	10
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	10
1.7 Sistematika Penulisan	11
BAB II LANDASAN TEORI DAN ALAT ANALISIS	12
2.1 Landasan Teori	12
2.1.1 Teori Aset, Manajemen Aset, dan Optimalisasi Aset	12
2.1.2 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>) ..	18
2.1.3 Teori Permintaan	22
2.2 Kajian Penelitian Terdahulu	23
2.3 Kerangka Penelitian	26
2.4 Model Penelitian	28
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	29
3.1 Desain Penelitian	29
3.2 Metode Pengumpulan Data	29
3.2.1 Jenis dan Sumber Data	30
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data	31
3.2.3 Populasi dan Sampel	31
3.3 Definisi Operasional	34
3.4 Metode Analisis Data	36
3.4.1 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	36

3.4.1.1	Analisis Produktivitas Properti	37
3.4.1.2	Analisis Pasar	38
3.4.1.3	Analisis Kelayakan	39
3.4.1.3.1	Analisis Kelayakan Keuangan (<i>Financially Feasible</i>)	39
3.4.1.3.2	Analisis Kelayakan Investasi	40
3.4.1.4	Analisis Produktivitas Maksimum	43
3.4.2	Analisis Budaya dan Pariwisata	44
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	45
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Natuna	45
4.1.1	Kependudukan Kabupaten Natuna (Demografi)	47
4.1.2	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	49
4.1.3	Aspek Fisik dan Lokasi Lahan	51
4.1.4	Aspek Legalitas dan Regulasi	56
4.1.5	Analisis Pasar	57
4.1.5.1	Kondisi Perekonomian Kabupaten Natuna	58
4.1.5.2	Analisis Permintaan dan Penawaran	62
4.1.6	Analisis Aspek Budaya dan Pariwisata	65
4.1.7	Analisis Kelayakan Keuangan dan Investasi	66
4.1.7.1	Analisis Penilaian Tanah Sebelum dilakukan Pengembangan	69
4.2	Pembahasan	70
4.2.1	Konsep Pengembangan 100 persen RTH	70
4.2.1.1	Deskripsi Pengembangan 100 persen RTH	70
4.2.1.2	Analisis Penilaian Pendekatan Biaya	70
4.2.1.3	Analisis Penilaian Pendekatan Pendapatan	71
4.2.1.4	Analisis Finansial dan Investasi	72
4.2.1.5	Analisis Non Finansial	73
4.2.2	Konsep Pengembangan 50 persen RTH-50 persen RTNH	73
4.2.2.1	Deskripsi Konsep Pengembangan 50 persen RTH-50 persen RTNH	73
4.2.2.2	Analisis Penilaian Pendekatan Biaya.....	74
4.2.2.3	Analisis Penilaian Pendekatan Pendapatan	75
4.2.2.4	Analisis Finansial dan Investasi	75
4.2.2.5	Analisis Non Finansial	76
4.2.3	Konsep Pengembangan 10 persen RTH-90 persen RTNH	77
4.2.3.1	Deskripsi Konsep Pengembangan 10 persen RTH-90 persen RTNH	77
4.2.3.2	Analisis Penilaian Pendekatan Biaya	77
4.2.3.3	Analisis Penilaian Pendekatan Pendapatan	78
4.2.3.4	Analisis Finansial dan Investasi	79
4.2.3.5	Analisis Non Finansial	80
4.2.4	Pengujian dari Usulan Pengembangan Taman Kota	81
4.2.4.1	Pengujian Analisis Produktivitas Properti	81
4.2.4.2	Pengujian Analisis Kelayakan Finansial dan	

Investasi	82
4.2.4.3 Pengujian Analisis Aspek Non Finansial	83
4.2.5 Rekonsiliasi Nilai	85
4.2.6 Penentuan Pengembangan yang Paling Optimal	86
BAB V PENUTUP	88
5.1 Simpulan	88
5.2 Implikasi	89
5.3 Keterbatasan Penelitian	89
5.4 Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN	96

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu	8
Tabel 3.1 Jumlah Responden	32
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kabupaten Natuna Menurut Kecamatan	47
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kabupaten Natuna, 2015	48
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Propinsi Kepulauan Riau Tahun 2010,2014, dan 2015	49
Tabel 4.4 Panjang Jalan di Kabupaten Natuna Menurut Jenis Permukaan dan Tingkat Pemerintahan, 2015 (km)	54
Tabel 4.5 Produk Domestik Bruto (PDRB) per Kapita (juta rupiah) Kabupaten Natuna Tahun 2010-2015	58
Tabel 4.6 Pengeluaran Makanan dan Non Makanan per Kapita Sebulan (dalam persen) Kabupaten Natuna, 2015	59
Tabel 4.7 Perkembangan Laju Inflasi Umum Kabupaten Natuna Tahun 2011-2015	61
Tabel 4.8 Obligasi Pemerintah Indonesia dan Tingkat Suku Bunga Dasar Kredit BPD Kepri	61
Tabel 4.9 Jumlah Kunjungan Wisatawan Domestik dan Manca Negara di Objek Wisata Kabupaten Natuna Tahun 2011-2015	62
Tabel 4.10 Jumlah Hotel, Kamar dan Tempat Tidur dan Akomodasi di Kabupaten Natuna Tahun 2013-2015	63
Tabel 4.11 Laporan Realisasi APBD Kabupaten Natuna Tahun 2011-2015	68
Tabel 4.12 Perhitungan Nilai Tanah (Rp)	69
Tabel 4.13 Kebutuhan Investasi Taman Kota Ranai Konsep Pengembangan 100 persen RTH	71
Tabel 4.14 Perhitungan Aliran Kas Usulan Investasi Konsep Pengembangan 100 persen RTH	72
Tabel 4.15 Manfaat dan Keuntungan Secara Finansial Konsep Pengembangan 100 persen RTH	72
Tabel 4.16 Kebutuhan Investasi Taman Kota Ranai Konsep Pengembangan 50 persen RTH-50 persen RTNH	74
Tabel 4.17 Perhitungan Aliran Kas Usulan Investasi Konsep Pengembangan	

	50 persen RTH-50 persen RTNH	75
Tabel 4.18	Manfaat dan Keuntungan Secara Finansial Konsep Pengembangan 50 persen RTH-50 persen RTNH	76
Tabel 4.19	Kebutuhan Investasi Taman Kota Ranai Konsep Pengembangan 10 persen RTH-90 persen TRNH	78
Tabel 4.20	Perhitungan Aliran Kas Usulan Investasi Konsep Pengembangan 10 persen RTH-90 persen RTNH	79
Tabel 4.21	Manfaat dan Keuntungan Secara Finansial Konsep Pengembangan 10 persen RTH-90 persen RTNH	79
Tabel 4.22	Hasil Analisis Produktifitas Properti (Persepsi Masyarakat)	82
Tabel 4.23	Perbandingan Nilai Menurut Aspek Finansial dan Kelayakan Investasi	83
Tabel 4.24	Perbandingan Nilai Menurut Aspek Non Finansial	83
Tabel 4.25	Rekonsiliasi Nilai	85

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1	Peta Lokasi Natuna 5
Gambar 1.2	Peta Lokasi Lahan Kosong (objek penelitian) 7
Gambar 2.1	Optimalisasi Pemanfaatan Aset 15
Gambar 2.2	Proses Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik 21
Gambar 2.3	Kerangka Penelitian 27
Gambar 4.1	Peta Administrasi Kabupaten Natuna, 2016 46
Gambar 4.2	Kondisi Taman Kota Ranai (<i>existing</i>) 50
Gambar 4.3	Lokasi dan Batas-batas Lahan 52
Gambar 4.4	Lokasi dan Kondisi Jalan Soekarno-Hatta 54
Gambar 4.5	Kondisi Jalan di Kabupaten Natuna (dalam persen), 2015 55
Gambar 4.6	Kondisi Jalan Berdekatan dengan Kawasan CBD,2016 56
Gambar 4.7	Pengeluaran per Kapita Penduduk disesuaikan di Kabupaten Natuna (dalam rupiah) Tahun 2010-2015 60
Gambar 4.8	Perkembangan Laju Inflasi Umum Kabupaten Natuna Januari-Desember 2015 61

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa Politik Daerah Kabupaten Natuna 96
Lampiran 2	Kuesioner Penelitian 97
Lampiran 3	Data Penggunaan Potensial Tapak <i>Threshold Testing</i> Berdasarkan <i>Rating Grid</i> 102
Lampiran 4	<i>Rating Grid</i> Hasil Kuesioner 103
Lampiran 5	Data Pengunjung Domestik dan Manca Negara Tahun 2011-2014 104
Lampiran 6	RAB Pengembangan Taman Kota Konsep Desain 100 persen RTH 105
Lampiran 7	RAB Pengembangan Taman Kota Konsep Desain 50 persen RTH-50 persen RTNH 106
Lampiran 8	RAB Pengembangan Taman Kota Konsep Desain 10 persen RTH-90 persen RTNH 107
Lampiran 9	Kebutuhan Investasi Taman Kota Konsep Pengembangan 100 persen RTH, 50 persen-RTH-50 persen RTNH, dan 10 persen RTH-90 persen RTNH 108
Lampiran 10	Site Plan Konsep Pengembangan 100 persen RTH 109
Lampiran 11	Site Plan Konsep Pengembangan 50 persen RTH- 50 persen RTNH 110
Lampiran 12	Site Plan Konsep Pengembangan 10 persen RTH- 90 persen RTNH 111
Lampiran 13	Rekapitulasi Biaya Operasional Konsep Pengembangan 100 persen RTH, 50 persen-RTH-50 persen RTNH, dan 10 persen RTH-90 persen RTNH 112
Lampiran 14	Rata-rata Pertumbuhan Pengunjung di Lokasi Taman Kota Tahun 2011-2014 , Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Natuna Tahun 2010-2015 dan Perkembangan Laju Inflasi Umum Kabupaten Natuna Tahun 2011-2015 113
Lampiran 15	Penentuan <i>Discount Rate</i> 114
Lampiran 16	Data dan Asumsi Penggunaan Lahan Taman Kota Konsep Pengembangan 100 persen RTH 115
Lampiran 17	Analisis Keuangan dan Investasi Pengembangan Taman Kota Melalui Konsep 100 persen RTH 116

Lampiran 18	Kriteria dan Penentuan Keputusan Investasi Pengembangan Taman Kota Melalui Konsep 100 persen RTH	118
Lampiran 19	Data dan Asumsi Penggunaan Lahan Taman Kota Konsep Pengembangan 50 persen RTH-50 persen RTNH.....	119
Lampiran 20	Analisis Keuangan dan Investasi Pengembangan Taman Kota Melalui Konsep 50 persen RTH-50 persen RTNH	120
Lampiran 21	Kriteria dan Penentuan Keputusan Investasi Pengembangan Taman Kota Melalui Konsep 50 persen RTH-50 persen RTNH	123
Lampiran 22	Data dan Asumsi Penggunaan Lahan Taman Kota Konsep Pengembangan 10 persen RTH-90 persen RTNH	124
Lampiran 23	Analisis Keuangan dan Investasi Pengembangan Taman Kota Melalui Konsep 10 persen RTH-90 persen RTNH	125
Lampiran 24	Kriteria dan Penentuan Keputusan Investasi Pengembangan Taman Kota Melalui Konsep 10 persen RTH-90 persen RTNH	128
Lampiran 25	Daftar Responden Hasil Penelitian	129
Lampiran 26	Dokumentasi Wawancara Terhadap Responden	132
Lampiran 27	Dokumentasi Fasilitas Dasar Pendukung Adanya Taman Kota, 2016	135
Lampiran 28	Dokumentasi Fasilitas Pendukung dan Wahana di Objek Penelitian, 2016	138
Lampiran 29	Dokumentasi Nilai Manfaat dari Adanya Taman Kota, 2016	140
Lampiran 30	Dokumentasi Objek Wisata Pantai Sejenis yang lain Dekat dengan Lokasi Objek di Natuna, 2016	142
Lampiran 31	Peta Lokasi Kawasan Ruang Terbuka Hijau	143
Lampiran 32	Peta Administrasi Kabupaten Natuna	144
Lampiran 33	Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Natuna	145
Lampiran 34	Peta Sebaran Penduduk Kab. Natuna	146
Lampiran 35	Peta Sistem Jaringan Prasarana Lainnya	147
Lampiran 36	Peta Kawasan Strategis	148