UNIVERSITAS GADJAH MADA
HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS PADA ASET TETAP MILIK PEMERINTAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR (Studi Kasus Eks Lapangan Gaswong Wonomulyo)
NASARUDDIN, Bayu Sutikno, S.E., M.S.M., Ph.D.; Ari Setyaningrum, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Universitas Gadjah Mada, 2016 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERNYATAAN iii
HALAMAN PERSEMBAHAN iv
PRAKATA v
DAFTAR ISI vii
DAFTAR TABEL ix
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR LAMPIRAN xi
INTISARI xii
ABSTRACT xiii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Keaslian Penelitian 7
1.3 Rumusan Masalah 9
1.4 Pertanyaan Penelitian 9
1.5 Tujuan Penelitian 10
1.6 Manfaat Penelitian 10
1.6.1 Manfaat Praktis 10
1.6.2 Manfaat Akademis 10
1.7 Sistematika Penulisan 11
BAB II LANDASAN TEORI 12
2.1 Landasan Teori 12
2.1.1 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik 13
2.1.2 Pendekatan Penilaian 14
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu 16
2.3 Model Penelitian/Kerangka Penelitian 19
BAB III METODE PENELITIAN 21
3.1 Desain Penelitian 21
3.2 Metode Pengumpulan Data 21
3.3 Metode Analisis Data 22
3.3.1 Analisis Produktifitas 22
3.3.2 Analisis Pasar 24
3.3.3 Analisis Keuangan 25
3.3.3.1 Pendekatan Penilaian 26
3.3.3.2 Analisis Kelayakan Finansial 29
3.3.4 Perspektif Masyarakat Terhadap Usulan Properti 30

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS PADA ASET TETAP MILIK PEMERINTAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR (Studi
Kasus Eks Lapangan Gaswong Wonomulyo)**
NASARUDDIN, Bayu Sutikno, S.E., M.S.M., Ph.D.; Ari Setyaningrum, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Universitas Gadjah Mada, 2016 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

BAB IV ANALISIS 33
4.1 Gambaran Umum Pembahasan 33
4.2 Profil Daerah 35
4.2.1 Pertumbuhan Ekonomi Daerah 37
4.3 Analisis Produktifitas Properti 40
4.3.1 Analisis Aspek Fisik dan Lokasi 40
4.3.2 Analisis Aspek Legalitas dan Regulasi 42
4.3.3 Pengujian Produktifitas Properti 44
4.4 Analisis Pasar 46
4.4.1 Analisis Pasar Properti Komersial 47
4.4.2 Analisis Pasar *Convention Hall* 48
4.4.2.1 Analisis Permintaan *Convention Hall* 48
4.4.2.2 Analisis Penawaran *Convention Hall* 49
4.4.3 Analisis Pasar Pertokoan 50
4.4.3.1 Analisis Permintaan Pertokoan 50
4.4.3.2 Analisis Penawaran Pertokoan 51
4.4.4 Analisis Pasar *Sport Center* 52
4.4.4.1 Analisis Permintaan *Sport Center* 52
4.4.4.2 Analisis Penawaran *Sport Center* 53
4.5 Perspektif Masyarakat Terhadap Usulan Properti 55
4.6 Analisis Keuangan (Finansial) 56
4.6.1 Penilaian Tanah (Pendekatan Data Pasar) 57
4.6.2 Analisis Keuangan Penggunaan *Convention Hall* 60
4.6.2.1 Pendekatan Biaya *Convention Hall* 60
4.6.2.2 Pendekatan Pendapatan *Convention Hall* 61
4.6.3 Analisis Keuangan Penggunaan Pertokoan 62
4.6.3.1 Pendekatan Biaya Pertokoan 62
4.6.3.2 Pendekatan Pendapatan Pertokoan 63
4.6.4 Analisis Keuangan Penggunaan *Sport Center* 64
4.6.4.1 Pendekatan Biaya *Sport Center* 64
4.6.4.2 Pendekatan Pendapatan *Sport Center* 65
4.6.5 Analisis Rekonsiliasi Keuangan 66

BAB V SIMPULAN DAN SARAN 69
5.1 Simpulan 69
5.2 Keterbatasan 69
5.3 Saran 70

DAFTAR PUSTAKA 71

LAMPIRAN 76

UNIVERSITAS GADJAH MADA
HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS PADA ASET TETAP MILIK PEMERINTAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR (Studi Kasus Eks Lapangan Gaswong Wonomulyo)
NASARUDDIN, Bayu Sutikno, S.E., M.S.M., Ph.D.; Ari Setyaningrum, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Universitas Gadjah Mada, 2016 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1.1	Opini BPK RI atas Kinerja LKPD Provinsi Sulawesi Barat	1
Tabel 4.1	Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Berdasarkan Wilayah Kabupaten Polewali Mandar, 2013	36
Tabel 4.2	Panjang Jalan Menurut Pemerintah yang Berwenang dan Kelas Jalan di Kabupaten Polewali Mandar, 2013	37
Tabel 4.3	Produk Domestik Regional Bruto Atas Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Polewali Mandar (juta rupiah)	38
Tabel 4.4	IHK dan Tingkat Inflasi Kabupaten Polewali Mandar Juni 2015 Menurut Kelompok Pengeluaran	40
Tabel 4.5	Nilai Skor *Rating Grid*	45
Tabel 4.6	Hasil Penentuan *Rating Grid*	45
Tabel 4.7	Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Polewali Mandar	47
Tabel 4.8	Jumlah Kegiatan Pertemuan di Kabupaten Polewali Mandar	48
Tabel 4.9	Jumlah Pertemuan di Gedung Pertemuan 2014−2015	49
Tabel 4.10	Daftar Gedung Pertemuan di Kabupaten Polewali Mandar	50
Tabel 4.11	Pertokoan di Kabupaten Polewali Mandar	51
Tabel 4.12	Inflasi Kelompok Pendidikan Provinsi Sulawesi Barat	52
Tabel 4.13	Daftar Gedung Lapangan *Futsal* dan *Badminton* di Kabupaten Polewali Mandar, 2015	54
Tabel 4.14	Perspektif Masyarakat Terhadap Usulan Properti	55
Tabel 4.15	Informasi Data Pembanding	59
Tabel 4.16	Estimasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Data Pasar	59
Tabel 4.17	Rekapitulasi Rencana Biaya Pembangunan Baru *Convention Hall*	60
Tabel 4.18	Nilai Properti *Convention Hall* dengan Pendekatan Pendapatan	61
Tabel 4.19	Rekapitulasi Rencana Biaya Pembangunan Baru Pertokoan	62
Tabel 4.20	Nilai Properti Pertokoann dengan Pendekatan Pendapatan	63
Tabel 4.21	Rekapitulasi Rencana Biaya Pembangunan Baru *Sport Center*	64
Tabel 4.22	Nilai Pasar Lahan Setelah Pengembangan *Sport center* Dengan Pendekatan Biaya (Rp)	65
Tabel 4.23	Nilai Properti *Sport Center* dengan Pendekatan Pendapatan	65

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS PADA ASET TETAP MILIK PEMERINTAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR (Studi
Kasus Eks Lapangan Gaswong Wonomulyo)**
NASARUDDIN, Bayu Sutikno, S.E., M.S.M., Ph.D.; Ari Setyaningrum, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Universitas Gadjah Mada, 2016 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1.1 Bekas Lapangan Sepakbola ”Gaswong Wonomulyo” 4
Gambar 1.2 Lokasi Aset (Eks. Lapangan Gaswong Wonomulyo) 5
Gambar 2.1 Langkah-langkah dalam Penilaian Properti 16
Gambar 2.2 Model Penelitian 20
Gambar 3.1 Ilustrasi Estimasi Nilai Properti dengan Pendekatan Data Pasar ... 27
Gambar 3.2 Ilustrasi Estimasi Nilai Properti dengan Pendekatan Biaya 27
Gambar 4.1 Peta Rencana Strategis Kawasan Strategis Kabupaten Polewali Mandar (RTRW 2012−2032) 39
Gambar 4.2 Ilustrasi Peraturan KDB dan GSB 44
Gambar 4.3 Jumlah Perusahaan yang Memperoleh Izin Usaha Perdagangan di Kabupaten Polewali Mandar 51
Gambar 4.4 Lokasi Data Pembanding 58
Gambar 4.5 Perbandingan NPV untuk Setiap Penggunaan Properti 66
Gambar 4.6 Perbandingan PBP untuk Setiap Penggunaan Properti 67
Gambar 4.7 Perbandingan IRR untuk Setiap Penggunaan Properti 68

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS PADA ASET TETAP MILIK PEMERINTAH KABUPATEN POLEWALI MANDAR (Studi
Kasus Eks Lapangan Gaswong Wonomulyo)**
NASARUDDIN, Bayu Sutikno, S.E., M.S.M., Ph.D.; Ari Setyaningrum, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Universitas Gadjah Mada, 2016 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian 75
Lampiran 2 Nilai Tanah dengan Pendekatan Data Pasar..... 76
Lampiran 3 Acuan Biaya Pembangunan Baru *Convention Hall* 78
Lampiran 4 Estimasi Nilai Properti (*Convention Hall)* dengan Pendekatan Pendapatan (DCF*)* 79
Lampiran 5 Asumsi Pendapatan dan Biaya Operasional *Convention Hall* 80
Lampiran 6 Analisis Kelayakan Properti *Convention Hall*..... 81
Lampiran 7 Acuan Biaya Pembangunan Pertokoan..... 82
Lampiran 8 Estimasi Nilai Properti (Pertokoan) dengan Pendekatan Pendapatan (DCF)..... 83
Lampiran 9 Proyeksi Sewa Pertokoan 84
Lampiran 10 Analisis Kelayakan Properti Pertokoan..... 85
Lampiran 11 Acuan Biaya Pembangunan *Sport Center* 86
Lampiran 12 Estimasi Nilai *Sport Center* dengan Pendekatan Pendapatan (DCF*)*..... 87
Lampiran 13 Proyeksi Pendapatan Lapangan Futsal, Lapangan Badminton, Retail, dan *Foodcourt*..... 88
Lampiran 14 Perhitungan Pendapatan Sewa Lapangan Badminton, Lapangan Futsal, Sewa Retail, dan Pendapatan *Cafe* 90
Lampiran 15 Perhitungan Pendapatan Parkir..... 91
Lampiran 16 Perhitungan Gaji Tenaga Kerja 92
Lampiran 17 Analisis Kelayakan Properti *Sport Center*..... 93
Lampiran 18 Penentuan *Discount Rate* (DR) 94
Lampiran 19 Suku Bunga Kredit Bank yang Digunakan dan Tingkat Inflasi Provinsi Sulawesi Barat 95
Lampiran 20 Penggunaan *Space Convention Hall* dan Pertokoan 96
Lampiran 21 Penggunaan *Space Sport Center* 97
Lampiran 22 Kuesioner Penentuan *Rating Grid* 98
Lampiran 24 Kuesioner Penentuan Perspektif Masyarakat 101