

## 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
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
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
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>12</b>
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
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>21</b>
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

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 <i>Convention Hall</i> .....	48
4.4.2.1 Analisis Permintaan <i>Convention Hall</i> .....	48
4.4.2.2 Analisis Penawaran <i>Convention Hall</i> .....	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 <i>Sport Center</i> .....	52
4.4.4.1 Analisis Permintaan <i>Sport Center</i> .....	52
4.4.4.2 Analisis Penawaran <i>Sport Center</i> .....	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 <i>Convention Hall</i> .....	60
4.6.2.1 Pendekatan Biaya <i>Convention Hall</i> .....	60
4.6.2.2 Pendekatan Pendapatan <i>Convention Hall</i> .....	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 <i>Sport Center</i> .....	64
4.6.4.1 Pendekatan Biaya <i>Sport Center</i> .....	64
4.6.4.2 Pendekatan Pendapatan <i>Sport Center</i> .....	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

## 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 <i>Rating Grid</i> ..... 45
Tabel 4.6	Hasil Penentuan <i>Rating Grid</i> ..... 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 <i>Futsal</i> dan <i>Badminton</i> 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 <i>Convention Hall</i> ..... 60
Tabel 4.18	Nilai Properti <i>Convention Hall</i> dengan Pendekatan Pendapatan... 61
Tabel 4.19	Rekapitulasi Rencana Biaya Pembangunan Baru Pertokoan ..... 62
Tabel 4.20	Nilai Properti Pertokoan dengan Pendekatan Pendapatan ..... 63
Tabel 4.21	Rekapitulasi Rencana Biaya Pembangunan Baru <i>Sport Center</i> ..... 64
Tabel 4.22	Nilai Pasar Lahan Setelah Pengembangan <i>Sport center</i> Dengan Pendekatan Biaya (Rp) ..... 65
Tabel 4.23	Nilai Properti <i>Sport Center</i> dengan Pendekatan Pendapatan ..... 65

## 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

## DAFTAR LAMPIRAN

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