

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---------------------------------------------------------------|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| PRAKATA | v |
| DAFTAR ISI | vii |
| DAFTAR TABEL | ix |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| INTISARI | xiii |
| ABSTRACT | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Keaslian Penelitian | 10 |
| 1.3 Rumusan Masalah | 12 |
| 1.4 Pertanyaan Penelitian | 13 |
| 1.5 Tujuan Penelitian | 13 |
| 1.6 Manfaat Penelitian | 13 |
| 1.7 Sistematika Penulisan | 14 |
| BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA | 15 |
| 2.1 Landasan Teori | 15 |
| 2.1.1 Konsep Nilai, Harga, Biaya dalam Ekonomi | 15 |
| 2.1.2 <i>Highest and Best Use</i> | 18 |
| 2.1.3 Teknis Penerapan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik | 21 |
| 2.1.4 Teori Pendekatan Penilaian | 25 |
| 2.2 Kajian Pustaka | 33 |
| 2.3 Kerangka Penelitian | 35 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 37 |
| 3.1 Desain Penelitian | 37 |
| 3.2 Metode Pengumpulan Data | 37 |
| 3.3 Definisi Operasional | 38 |
| 3.4 Metode Penyampelan | 40 |
| 3.5 Metode Analisis Data | 40 |
| 3.5.1 Analisis Produktivitas Tapak | 41 |
| 3.5.2 Analisis Keuangan | 42 |
| 3.5.3 Analisis Pasar | 45 |

| | |
|----------------------------------------------------------------|----|
| BAB IV ANALISIS DATA..... | 47 |
| 4.1 Deskripsi Data..... | 47 |
| 4.2 Analisis Tapak..... | 48 |
| 4.3 Analisis Produktivitas..... | 50 |
| 4.3.1 Aspek Fisik dan Lokasi Lahan..... | 50 |
| 4.3.2 Aspek Peraturan dan Regulasi..... | 52 |
| 4.3.3 Pengujian Produktivitas Maksimum..... | 54 |
| 4.4 Analisis Pasar..... | 56 |
| 4.4.1 Tinjauan Makro Ekonomi Provinsi Sulawesi Barat..... | 56 |
| 4.4.2 Inflasi Provinsi Sulawesi Barat..... | 59 |
| 4.4.3 Analisis Tingkat Kapitalisasi..... | 61 |
| 4.4.4 Analisis Pasar Penggunaan Gedung Pertemuan..... | 62 |
| 4.4.5 Analisis Pasar Penggunaan <i>Sport Centre</i> | 64 |
| 4.4.6 Analisis Pasar Penggunaan Restoran..... | 65 |
| 4.4.7 Analisis Keuangan dan Optimalisasi..... | 67 |
| 4.4.7.1 Pengembangan Properti Gedung Pertemuan..... | 67 |
| 4.4.7.2 Pengembangan Properti Gedung <i>Sport Centre</i> | 68 |
| 4.4.7.3 Pengembangan Properti Restoran..... | 68 |
| 4.4.8 Analisis Biaya Pembangunan Properti..... | 68 |
| 4.4.9 Analisis Tingkat Sewa Properti..... | 71 |
| 4.4.9.1 Gedung Pertemuan..... | 71 |
| 4.4.9.2 <i>Sport Centre</i> | 72 |
| 4.4.9.3 Restoran..... | 72 |
| 4.4.10 Analisis Pendapatan dan Pengeluaran..... | 73 |
| 4.4.10.1 Analisis Pendapatan Gedung Pertemuan..... | 73 |
| 4.4.10.2 Analisis Pengeluaran Gedung Pertemuan..... | 74 |
| 4.4.10.3 Analisis Pendapatan <i>Sport Centre</i> | 75 |
| 4.4.10.4 Analisis Pengeluaran <i>Sport Centre</i> | 76 |
| 4.4.10.5 Analisis Pendapatan Restoran..... | 76 |
| 4.4.10.6 Analisis Pengeluaran Restoran..... | 77 |
| 4.5 Analisis Kelayakan Keuangan..... | 77 |
| 4.5.1 Analisis Keuangan Penggunaan Gedung Pertemuan..... | 77 |
| 4.5.2 Analisis Keuangan <i>Sport Centre</i> | 78 |
| 4.5.3 Analisis Keuangan Restoran..... | 79 |
| 4.5.4 Analisis Perbandingan Indikator Kelayakan..... | 80 |
| 4.6 Produktivitas Maksimum..... | 81 |
| BAB V SIMPULAN DAN SARAN..... | 82 |
| 5.1 Simpulan..... | 82 |
| 5.2 Implikasi..... | 82 |
| 5.3 Keterbatasan Penelitian..... | 82 |
| 5.4 Saran..... | 83 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 84 |
| LAMPIRAN..... | 87 |