

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iii |
| PRAKATA | iv |
| DAFTAR ISI | vi |
| DAFTAR TABEL | viii |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| DAFTAR LAMPIRAN | xi |
| INTISARI | xii |
| ABSTRACT | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Keaslian Penelitian..... | 5 |
| 1.3 Rumusan Masalah..... | 8 |
| 1.4 Pertanyaan Penelitian..... | 8 |
| 1.5 Tujuan Penelitian..... | 8 |
| 1.6 Manfaat Penelitian..... | 9 |
| 1.7 Sistematika Penulisan..... | 9 |
| BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA | 10 |
| 2.1 Landasan Teori..... | 10 |
| 2.1.1 Manajemen Aset Pemerintah Daerah..... | 10 |
| 2.1.2 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik..... | 12 |
| 2.2 Pendekatan Penilaian..... | 15 |
| 2.3 Kajian Pustaka..... | 18 |
| 2.4 Kerangka Penelitian..... | 21 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 22 |
| 3.1 Desain Penelitian..... | 22 |
| 3.2 Metode Pengumpulan Data..... | 22 |
| 3.3 Metode Analisis Data..... | 23 |
| 3.3.1 Analisis Kelayakan Fisik | 23 |
| 3.3.2 Analisis Peraturan/Regulasi..... | 23 |
| 3.3.3 Analisis Pasar..... | 23 |

| | |
|--|-----------|
| 3.3.4 Perspektif Masyarakat terhadap Usulan Properti..... | 24 |
| 3.3.5 Analisis Keuangan..... | 25 |
| 3.3.5.1 Pendekatan Penilaian..... | 25 |
| 3.3.5.2 Analisis Kelayakan Investasi..... | 27 |
| 3.3.6 Analisis Skenario..... | 30 |
| BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN | 32 |
| 4.1 Analisis Kelayakan Fisik dan Peraturan..... | 32 |
| 4.1.1 Aspek Kelayakan Fisik..... | 32 |
| 4.1.2 Aspek Peraturan dan Legalitas..... | 33 |
| 4.2 Analisis Pasar | 36 |
| 4.2.1 Profil Daerah Istimewa Yogyakarta..... | 36 |
| 4.2.2 Pertumbuhan Ekonomi Daerah Istimewa Yogyakarta..... | 37 |
| 4.2.3 Analisis Pasar Properti | 41 |
| 4.2.4 Analisis Pasar Pertokoan | 43 |
| 4.3 Perspektif Masyarakat terhadap Usulan Properti..... | 45 |
| 4.4 Analisis Keuangan (Finansial) | 47 |
| 4.4.1 Pendekatan Data Pasar..... | 47 |
| 4.4.2 Pendekatan Biaya..... | 49 |
| 4.4.3 Pendekatan Pendapatan..... | 51 |
| 4.4.4 Kesimpulan Nilai Tanah dan Bangunan..... | 51 |
| 4.4.5 Analisis Kelayakan Finansial..... | 52 |
| 4.4.6 Analisis Skenario..... | 53 |
| 4.4.6.1 Analisis Skenario Optimis..... | 54 |
| 4.4.6.2 Analisis Skenario Pesimis..... | 55 |
| BAB V SIMPULAN DAN SARAN..... | 57 |
| 5.1 Simpulan..... | 57 |
| 5.2 Implikasi..... | 58 |
| 5.3 Keterbatasan..... | 58 |
| 5.4 Saran..... | 58 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 60 |
| LAMPIRAN..... | 64 |