UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK LAHAN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGAH (Studi pada Lahan Eks Terminal Bus Aceh Tengah)
HARDIMANSYAH, I WAYAN NUKA LANTARA, M.Si., Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2017 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

Halaman

COVER ..... **i**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **ii**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN ..... **iii**

HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **iv**

KATA PENGANTAR ..... **v**

DAFTAR ISI ..... **vii**

DAFTAR TABEL ..... **x**

DAFTAR GAMBAR ..... **xi**

INTISARI ..... **xii**

ABSTRACT ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Keaslian Penelitian 5
1.3 Rumusan Masalah 7
1.4 Pertanyaan Penelitian 7
1.5 Tujuan Penelitian 8
1.6 Manfaat Penelitian 8
1.7 Batasan Penelitian 8
1.8 Sistematika Penulisan 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA
2.1 Landasan Teori 10
2.1.1 Aset 10
2.1.2 Manajemen Aset 10
2.1.3 Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah 11
2.1.4 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*) 11
2.1.5 Metode Penelitian Properti 12
2.1.5.1 Pendekatan Pasar 14
2.1.5.2 Pendekatan Baya 14
2.1.5.3 Pendekatan Pendaatan 15

UNIVERSITAS GADJAH MADA
ANALISIS PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK LAHAN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGAH (Studi pada Lahan Eks Terminal Bus Aceh Tengah)
HARDIMANSYAH, I WAYAN NUKA LANTARA, M.Si., Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2017 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.2 Tinjauan Pustaka 15
2.3 Kerangka Penelitian 16

BAB III METODE PENELITIAN
3.1 Desain Penelitian 18
3.2 Metode Pengumpulan Data 18
3.3 Metode Penyampelan 19
3.4 Metode Analisis Data 20
3.4.1Analisis Produktifitas..... 20
3.4.2Analisis Pasar..... 22
3.4.3Analisis Keuangan..... 22
3.4.4Perspektif Masyarakat terhadap Usulan Properti 25
3.5 Definisi Operasional 25

BAB IV ANALISIS
4.1 Analisis Produktifitas Properti 27
4.1.1 Analisis Aspek Hukum dan Peraturan 28
4.1.1.1 Status Kepemilikan 28
4.1.1.2 Peruntukn Kawasan (*Zoning)*..... 28
4.1.1.3 Peraturan Terkait Tata Bangunan (*Building Code*) 29
4.1.2 Analisis Aspek Fisik dan Lokasi..... 31
4.1.3 Analisa Perspektif Masyarakat..... 32
4.2 Analisis Pasar..... 35
4.2.1 Kondisi Umum Perekonomian Kabupaten Aceh Tengah..... 35
4.2.2 Usulan Penggunaan Ruko 36
4.2.3 Usulan Penggunaan *Rex*..... 38
4.3 Analisis Keuangan 39
4.3.1 Analisis Penilian Tanah 39
4.3.2 Analisis Penilian Bangunan 41
4.3.3 Analisis Pendapatan..... 43
4.3.3.1 *Discount Rate* 43
4.3.3.2 Asumsi Pendapatan 44
4.3.3.3 Asumsi Beban 45
4.3.3.4 *Cash Flow Projection* (CFP)..... 46
4.3.4 Analisis Pendapatan Ruko 46
4.3.5 Analisis Pendapatan *Rex* 47
4.4 Analisis Produktivitas Maksimal 48

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN
5.1 Kesimpulan 50
5.2 Implikasi 51
5.3 Keterbatasan 51
5.4 Saran 51

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK LAHAN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGAH (Studi pada Lahan Eks Terminal Bus Aceh Tengah)
HARDIMANSYAH, I WAYAN NUKA LANTARA, M.Si., Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2017 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR PUSTAKA **53**

LAMPIRAN **57**