

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LatarBelakang	1
1.2 KeaslianPenelitian	4
1.3 RumusanMasalah	7
1.4 PertanyaanPenelitian	7
1.5 TujuanPenelitian	8
1.6ManfaatPenelitian	8
1.7SistematikaPenulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	10
2.1LandasanTeori	10
2.1.1Tanah	10
2.1.2Nilai Tanah	11
2.1.3Pendekatan Penilaian.....	12
2.1.3.1 Pendekatan Pasar (<i>Market Approach</i>)	14
2.1.3.2 Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>)	16
2.1.4Penilaian Tanah dengan Pendekatan Pendapatan.....	16
2.1.4.1 Metode Kapitalisasi Langsung	17
2.1.4.2 Metode Kapitalisasi Hasil.....	18
2.1.5 <i>Land Development Analysis (LDA)</i>	18
2.1. 6 <i>Highest and Best Use (HBU)</i>	21
2.1.7 <i>Opportunity Cost</i>	23
2.2Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	24
2.3Kerangka Penelitian	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Desain Penelitian	27
3.2MetodePengumpulan Data	28

3.3	Definisi Operasional.....	28
3.4	Metode Analisis Data.....	29
3.4.1	<i>Land Development Analysis</i> (LDA)	30
3.4.2	<i>Discounted Cash Flow</i> (DCF).....	31
3.4.3	Analisis <i>Opportunity Cost</i> Tanah Kosong	32
BAB IV	ANALISIS	34
4.1	Analisis Ekonomi Kota Kendari	34
4.1.1	Tinjauan Makro Ekonomi Kota Kendari	34
4.1.2	Analisis Inflasi Kota Kendari	36
4.1.3	Analisis Demografi Kota Kendari	37
4.1.4	Rencana Pola Ruang Kota Kendari	40
4.2	Analisis Kawasan Objek Penelitian	41
4.2.1	Aksesibilitas Kelahan	41
4.2.2	Lingkungan Sekitar Lahan	42
4.2.3	<i>Signage</i> Kawasan Lahan	42
4.2.4	Aglomerasi Kawasan Lahan	43
4.2.5	Pemetaan Potensi Kawasan	44
4.3	Analisis Pasar/Pasaran.....	45
4.3.1	Analisis Produktivitas.....	45
4.3.1.1	Analisis Fisik	45
4.3.1.2	Analisis Regulasi	47
4.3.2	Analisis Pasar Properti.....	49
4.4	Analisis Pengembangan Properti	51
4.4.1	Pengembangan Properti Mall	52
4.4.2	Pengembangan Properti Rumah Sakit.....	53
4.5	Analisis Kelayakan Finansial	55
4.5.1	Tingkat Sewa	56
4.5.2	Tarif Sewa	60
4.5.3	Analisis <i>Cash Flow</i> Pengembangan	63
4.5.3.1	Pengembangan Rumah Sakit.....	63
4.5.3.2	Pengembangan Mall	66
4.5.4	<i>Discount Rate</i> (DR)	68
4.5.5	Proyeksi Arus Kas (<i>Cash Flow Projection</i>)	70
4.5.6	<i>Net Present Value</i> (NPV)	71
4.6	Uji <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	72
4.7	Nilai Tanah dengan Metode Perbandingan Penjualan	72
4.8	<i>Opportunity Cost</i> Tanah Objek penelitian	74
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN.....	77
5.1	Simpulan	76
5.2	Implikasi.....	76
5.3	Keterbatasan.....	77
5.4	Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	80

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Perhitungan <i>Opportunity Cost</i>	33
Tabel 4.1 Realisasi Pendapatan Provinsi Sulawesi Tenggara Tahun 2015.....	35
Tabel 4.3 Laju Inflasi Kota Kendari.....	36
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kota Kendari Tahun 2010-2015.....	38
Tabel 4.3 Persebaran Penduduk Kota Kendari Tahun 2015.....	38
Tabel 4.4 Aglomerasi Kawasan Objek Penelitian.....	44
Tabel 4.5 Status Legal Tanah Objek Penelitian.....	48
Tabel 4.6 Bed Occupancy Rate Rumah Sakit Umum di Kota Kendari.....	51
Tabel 4.7 Regulasi Pengembangan Lahan.....	52
Tabel 4.8 Detail Jenis Tenant pada Pengembangan Mall.....	53
Tabel 4.9 Detail Pengembangan Rumah Sakit.....	53
Tabel 4.10 Layanan Rawat Inap Pengembangan Rumah Sakit.....	54
Tabel 4.11 Layanan Rawat Jalan Pengembangan Rumah Sakit.....	54
Tabel 4.12 BOR Kelas Perawatan Rumah Sakit.....	56
Tabel 4.13 Proporsi Kunjungan Pasien Layanan Rumah Sakit.....	57
Tabel 4.14 Proporsi Kunjungan Layanan Rawat Jalan Rumah Sakit.....	58
Tabel 4.15 Tingkat Sewa Tenant Pengembangan Mall.....	59
Tabel 4.16 Potensi Pendapatan Layanan Rawat Inap.....	61
Tabel 4.17 Potensi Pendapatan Layanan Rawat Jalan.....	62
Tabel 4.18 Komponen Biaya pada Pengembangan Rumah Sakit.....	65
Tabel 4.19 Komponen Biaya pada Pengembangan Mall.....	67
Tabel 4.20 Komponen Biaya Lainnya pada Pengembangan Mall.....	68
Tabel 4.21 Indikasi Nilai Simulasi LDA.....	71
Tabel 4.22 <i>Opportunity Cost</i> Tanah Objek Penelitian.....	75

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar1.1 Peta Administratif Wilayah Kota Kendari	3
Gambar 2.1 Alur Proses Penilaian.....	14
Gambar 2.2 Skema <i>Land Development Analysis</i>	14
Gambar 2.3 Kerangka Penelitian	26
Gambar4.1 Laju Pertumbuhan Ekonomi di Kota Kendari Tahun 2011-2015..	34
Gambar4.2 Laju Inflasi Kota Kendari Tahun 2006-2015.....	36
Gambar4.3 Kepadatan Penduduk di Kota Kendari Tahun 2015	39
Gambar 4.4 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kendari Tahun 2010-2030 ...	41
Gambar 4.5 <i>Signage</i> Kawasan Lahan	43
Gambar4.6 Peta Pola Ruang Kota Kendari	44
Gambar 4.7 Lokasi Objek Penelitian.....	46
Gambar 4.8 Lokasi Objek Penelitian dan Data Pembanding	73

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran1 Nilai Tanah Dengan Metode Perbandingan Data Pasar	80
Lampiran2 <i>Siteplan</i> Pengembangan Rumah Sakit.....	81
Lampiran3 <i>Siteplan</i> Pengembangan Mall	82
Lampiran 4 <i>Discount Rate</i> dengan Metode BOIM	83
Lampiran 5 Asumsi Pendapatan Rumah Sakit.....	85
Lampiran6 Biaya Pengembangan Rumah Sakit.....	93
Lampiran7 DCF Rumah Sakit.....	95
Lampiran8 Asumsi Pendapatan Mall	97
Lampiran9 Biaya Pengembangan Mall.....	99
Lampiran10 DCF Mall.....	100