

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	5
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Pertanyaan Penelitian	9
1.5 Tujuan Penelitian.....	10
1.6 Manfaat Penelitian.....	10
1.7 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI	12
2.1 Teori	12
2.1.1 Harga, Biaya, dan Nilai	12
2.1.2 Penilaian	13
2.1.3 Pendekatan Penilaian.....	14
2.1.4 Pendekatan Pendapatan	16
2.1.4.1 <i>Direct Capitalization Method</i>	17
2.1.4.2 <i>Yield Capitalization Method</i>	18
2.1.5 <i>Land Development Analysis</i>	18
2.1.6 Proses Penilaian.....	20
2.1.7 Pasar Tradisional	21
2.1.7.1 Kelas Pasar Tradisional	22
2.1.7.2 Retribusi Pelayanan Pasar.....	24
2.2 Kajian Penelitian Terdahulu.....	27
2.3 Kerangka Penelitian	31
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
3.1 Desain Penelitian	33
3.2 Metode Pengumpulan Data	33
3.3 Definisi Operasional.....	34
3.4 Metode Analisis Data	36
3.4.1 Pendekatan Data Pasar	36

3.4.2	<i>Land Development Analysis</i>	37
3.4.3	Estimasi Nilai Bangunan	37
3.4.4	Perhitungan Sewa Jangka Panjang	38
BAB IV ANALISIS		39
4.1	Perekonomian Kota Yogyakarta	39
4.1.1	Tinjauan Makro Ekonomi Kota Yogyakarta	39
4.1.2	Laju Inflasi Kota Yogyakarta	40
4.1.3	Rencana Tata Ruang Kota Yogyakarta	41
4.2	Analisis Lahan	42
4.2.1	Sejarah Lahan	43
4.2.2	Aksesibilitas	45
4.2.3	Lingkungan Sekitar Lahan	45
4.2.4	<i>Signage</i> Kawasan Lahan	46
4.2.5	Aglomerasi Kawasan Lahan	47
4.2.6	Pemetaan Potensi Kawasan	48
4.3	Analisis Produktivitas	49
4.3.1	Analisis Regulasi	49
4.3.2	Analisis Fisik	50
4.3.3	Analisis Pasar Properti	54
4.4	Estimasi Nilai Pasar Tanah Dengan Pendekatan Data Pasar	55
4.5	Estimasi Nilai Pasar Tanah Dengan Metode <i>Land Development Analysis</i>	56
4.5.1	Analisis Pengembangan	57
4.5.1.1	Pengembangan Konsep Pemerintah	57
4.5.1.2	Pengembangan Konsep Pemerintah dan Komersial	61
4.5.2	Analisis Asumsi Biaya	63
4.5.2.1	Pengembangan Konsep Pemerintah	64
4.5.2.2	Pengembangan Konsep Pemerintah dan Komersial	64
4.5.3	Analisis Asumsi Pendapatan	64
4.5.3.1	Pengembangan Konsep Pemerintah	65
4.5.3.2	Pengembangan Konsep Pemerintah dan Komersial	67
4.5.4	Estimasi Nilai Pasar Tanah Pengembangan	67
4.6	Analisis Hasil Estimasi Nilai Pasar Tanah	68
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		72
5.1	Simpulan	72
5.2	Implikasi	73
5.3	Keterbatasan	74
5.4	Saran	75
DAFTAR PUSTAKA		76
LAMPIRAN		79