

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR GRAFIK	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Keaslian Penelitian	6
1.3. Rumusan Masalah	10
1.4. Pertanyaan Penelitian	10
1.5. Tujuan Penelitian.....	10
1.6. Manfaat Penelitian	11
1.7. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA	12
2.1. Landasan Teori	12
2.1.1. Definisi Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	12
2.1.2. Konsep Harga, Nilai, Dan Biaya Dalam Ekonomi.....	15
2.1.3. Teknis Penerapan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	16
2.1.4. Teori Pendekatan Penilaian	22
2.2. Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu.....	24
BAB III METODA PENELITIAN	29
3.1. Desain Penelitian.....	29
3.2. Definisi Operasional.....	30
3.3. Metoda Pengumpulan Data	31
3.4. Teknik Pengambilan Sampel.....	33
3.5. Alat Analisis	34
3.5.1. Analisis Kelayakan Fisik Dan Peraturan	34
3.5.2. Analisis Pasar	36

3.5.3. Analisis Keuangan.....	36
3.5.3.1 Pendekatan Penilaian	37
3.5.3.2 Analisis Kelayakan Investasi	41
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	43
4.1. Deskripsi Umum Kabupaten Tabanan	43
4.2. Analisis Kelayakan Fisik dan Peraturan.....	45
4.2.1. Aspek Kelayakan Fisik.....	45
4.2.2. Aspek Peraturan/legalitas	46
4.3. Analisis Pasar	47
4.3.1. Perkembangan Jumlah Penduduk.....	47
4.3.2. Pertumbuhan Ekonomi	49
4.3.3. Analisis Pasar Hotel	51
4.3.3.1. Analisis Pendapatan Dan Biaya Pasar Hotel	54
4.3.4. Analisis Pasar <i>Resort</i>	55
4.3.5. Analisis Pasar Restoran	57
4.4. Analisis Keuangan.....	61
4.4.1. <i>Discount Rate</i> (DR) dan <i>Capitalization Rate</i> (CP).....	62
4.4.2. Analisis Nilai Pasar Tanah	63
4.4.3. Analisis Penggunaan Hotel.....	64
4.4.3.1. Analisis Pendapatan dan Pengeluaran Hotel	64
4.4.3.2. Analisis Penilaian Bangunan	66
4.4.3.3. Analisis Penilaian Pendapatan.....	67
4.4.4. Analisis Penggunaan <i>Resort</i>	68
4.4.4.1. Analisis Pendapatan dan Pengeluaran <i>Resort</i>	68
4.4.4.2. Analisis Penilaian Bangunan	70
4.4.4.3. Analisis Penilaian Pendapatan.....	70
4.4.5. Analisis Penggunaan Restoran	72
4.4.5.1. Analisis Pendapatan dan Pengeluaran Restoran....	72
4.4.5.2. Analisis Penilaian Bangunan	74
4.4.5.3. Analisis Penilaian Pendapatan.....	75
4.5. Analisis Kelayakan Keuangan.....	76
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	80
5.1. Simpulan.....	80
5.2. Implikasi.....	80
5.1. Keterbatasan	81
5.1. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN.....	85

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Distribusi Penduduk Kabupaten tabanan Per Kecamatan Akhir Tahun 2013.....	47
Tabel 4.2 PDRB Kabupaten Tabanan Atas Dasar Harga Berlaku Dan Harga Konstan 2000 Dirinci Menurut Sektor Tahun 2013.....	49
Tabel 4.3 Banyaknya Sarana Akomodasi, Jumlah Kamar, Tempat Tidur Per Kecamatan di Kabupaten Tabanan.....	51
Tabel 4.4 Jumlah Hotel dan Jumlah Kamar di Kecamatan Selemadeg Barat Menurut Jenisnya Dirinci Per Desa Tahun 2013	53
Tabel 4.5 Asumsi Persentase Pendapatan Lain-Lain	54
Tabel 4.6 Asumsi Persentase Biaya-Biaya Perhotelan.....	55
Tabel 4.7 Tarif Harga Menginap Rata-Rata Resort Dan Bungalow di Kelurahan Lalang Linggah.....	55
Tabel 4.8 Jumlah Restoran/Rumah Makan, Warung, Art Shop, dan Mini Market Dirinci Per Desa Tahun 2013	59
Tabel 4.9 Jumlah Sarana Perekonomian Menurut Jenisnya Dirinci per Desa Tahun 2013.....	59
Tabel 4.10 Produksi Ikan Dirinci Menurut jenisnya Per Desa tahun 2013.....	61
Tabel 4.11 Pendapatan Hotel	64
Tabel 4.12 Pengeluaran Hotel	65
Tabel 4.13 <i>Internal Rate of Return</i> Usulan Penggunaan Hotel.....	67
Tabel 4.14 <i>Pay Back Period</i> Usulan Penggunaan Hotel.....	68
Tabel 4.15 Pendapatan <i>Resort</i>	68
Tabel 4.16 Pengeluaran <i>Resort</i>	69
Tabel 4.17 <i>Internal Rate of Return</i> Usulan Penggunaan <i>Resort</i>	71
Tabel 4.18 <i>Pay Back Period</i> Usulan Penggunaan <i>Resort</i>	72

Tabel 4.19 Menu Restoran	73
Tabel 4.20 Pendapatan Restoran	73
Tabel 4.21 Pengeluaran Restoran.....	74
Tabel 4.22 <i>Internal Rate of Return</i> Usulan Penggunaan Restoran	75
Tabel 4.23 <i>Pay Back Period</i> Usulan Penggunaan Restoran.....	76
Tabel 4.24 Perbandingan Indikator Kelayakan Keuangan	77
Tabel 4.25 Usulan Penggunaan yang Tertinggi dan Terbaik	78

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Proses analisis pasar dan uji HBU	18
Gambar 4.1 Peta Rencana Pola ruang Kabupaten Tabanan	44
Gambar 4.2 Tapak lokasi penelitian	45

DAFTAR GRAFIK

	Halaman
Grafik 4.1 Perkembangan PDRB Kabupaten Tabanan Atas Dasar Harga Berlaku dan Harga Konstan Tahun 2009-2013	51
Grafik 4.2 Banyaknya Perusahaan Industri Besar, Sedang, Kecil dan Kerajinan Rumah Tangga Tahun 2013	57

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Rencana Tata Ruang Wilayah dan Kota Kabupaten Tabanan.....	85
Lampiran 2 Peta Lokasi Subjek Penelitian dan Pembanding.....	86
Lampiran 3 Harga Satuan Bangunan dan Gedung Negara Kabupaten Tabanan	87
Lampiran 4 Rekapitulasi Hasil Kuisisioner	88
Lampiran 5 <i>Rating Grid Kuisisioner</i>	89
Lampiran 6 Pendekatan Data Pasar.....	90
Lampiran 7 Pendekatan Pendapatan Usulan Penggunaan Hotel.....	92
Lampiran 8 Analisis Keuangan Usulan Penggunaan Hotel	95
Lampiran 9 Pendekatan Pendapatan <i>Resort</i>	96
Lampiran 10 Analisis Keuangan Usulan Penggunaan <i>Resort</i>	98
Lampiran 11 Pendekatan Pendapatan Restoran	100
Lampiran 12 Analisis Keuangan Usulan Penggunaan Restoran	103
Lampiran 13 Analisis Terminal Value Usulan Penggunaan Hotel	104
Lampiran 14 Analisis Terminal Value Usulan Penggunaan <i>Resort</i>	105
Lampiran 15 Analisis Terminal Value Usulan Penggunaan Restoran.....	106