

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
DAFTAR	xv
INTISARI	xvi
ABSTRACT	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	6
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Pertanyaan Penelitian	8
1.5 Tujuan Penelitian	9
1.6 Manfaat Penelitian	9
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA.....	11
2.1 Teori	11
2.1.1 Penilaian	11
2.1.2 Proses Penilaian	12
2.1.3 Metode Penilaian.....	14
2.1.4 Metode Pendekatan Pendapatan.....	19
2.1.4.1 <i>Yield Capitalization Method</i>	20
2.1.4.2 Metode Kapitalisasi Langsung.....	21
2.1.5 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	21
2.1.6 Metode Pengembangan Lahan	24
2.1.7 Teknik Nilai Sisa Tanah.....	25
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu.....	26
BAB III METODA PENELITIAN.....	29
3.1 Desain Penelitian.....	29
3.2 Metoda Pengumpulan Data	29
3.3 Definisi Operasional.....	31

3.4	Metoda Analisis Data.....	32
3.4.1	Teknik Pengembangan Lahan	32
3.4.1.1	Metode <i>Highest and Best Use</i>	33
3.4.1.2	Analisis Keuangan	34
BAB IV ANALISIS DATA.....		36
4.1	Gambaran Umum Lokasi Aset.....	36
4.1.1	Deskripsi Data.....	36
4.1.2	Analisis Perekonomian	37
4.1.2.1	Tinjauan Makro Ekonomi Kabupaten Samosir.....	37
4.1.2.2	Penduduk dan Tenaga Kerja	39
4.1.2.2.1	Kuantitas Sumber Daya Manusia.....	39
4.1.2.2.2	Kualitas Sumber Daya Manusia.....	40
4.1.2.3	Perkembangan Pariwisata di Kabupaten Samosir.....	41
4.1.2.4	Pertumbuhan Wisatawan.....	42
4.1.2.5	Pertumbuhan Izin Mendirikan Bangunan	43
4.1.3	Analisis Tapak.....	44
4.1.3.1	Luas Wilayah	44
4.1.3.2	Letak Geografis.....	44
4.2	Pendekatan <i>Land Development Analysis</i>	46
4.2.1	Analisis Produktifitas	46
4.2.1.1	Analisis Peraturan (Regulasi).....	46
4.2.1.2	Analisis Fisik.....	49
4.2.1.2.1	Bentuk, Ukuran, dan Topografi	50
4.2.1.2.2	Kondisi Tanah	51
4.2.1.2.3	Klimatologi	52
4.2.1.2.4	Kondisi Prasarana dan Sarana Wisata.....	52
4.2.2	Analisis Kawasan	55
4.2.2.1	Aglomerasi Kawasan Lahan	56
4.2.2.2	<i>Signage</i> Kawasan Lahan	57
4.2.3	Analisis Tingkat Kapitalisasi	58
4.2.4	Analisis Simulasi Pengembangan Tapak	59
4.2.4.1	Analisis Pasar Properti di Kabupaten Samosir.....	59
4.2.4.2	Analisis Pasar Sewa Properti	62
4.2.4.3	Pendekatan <i>Land Development Analysis</i>	66
4.2.4.3.1	Analisis <i>Highest and Best Use</i>	66
4.2.4.3.2	Analisis Pengembangan	67
4.2.5	Analisis Kelayakan Finansial.....	69
4.2.5.1	Tingkat Hunian	70
4.2.5.2	Tingkat Sewa.....	70
4.2.5.3	<i>Discount Rate</i> dan <i>Capitalization Rate</i>	72
4.2.5.4	Pendapatan, Pengeluaran, dan <i>Cash Flow</i>	73
BAB V SIMPULAN, IMPLIKASI, BATASAN, DAN SARAN.....		80
5.1	Simpulan	80
5.2	Implikasi.....	80
5.3	Keterbatasan.....	81
5.4	Saran.....	81

DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	87