

DAFTAR ISI

KARYA TULIS TUGAS AKHIR	i
PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN LULUS DARI TIM PENILAI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR/GRAFIK	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penulisan	4
1.4 Ruang Lingkup Penulisan.....	4
1.5 Manfaat Penulisan	5
1.6 Sistematika Penulisan KTTA	5
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1 Tanah	7
2.2 BMN <i>idle</i>	8
2.3 Optimalisasi aset.....	8
2.4 Analisis ekonomi dan demografi	9
2.5 Analisis pasar.....	10
2.6 Konsep analisis highest and best use	12
2.6.1 Aspek legal	14
2.6.2 Aspek fisik.....	16
2.6.3 Aspek finansial	16
2.6.4 Aspek produktivitas maksimal	18
BAB III	19
3.1 Metode Pengumpulan Data	19
3.2 Gambaran umum objek penelitian.....	20
3.3 Analisis ekonomi dan demografi.....	22

3.3.1 Tingkat pertumbuhan ekonomi.....	22
3.3.2 Tingkat inflasi.....	24
3.3.3 Jumlah dan komposisi penduduk.....	25
3.4 . Analisis pasar.....	27
3.4.1 Analisis penggunaan properti	27
3.4.2 Analisis permintaan properti	31
3.4.3 Analisis penawaran properti	34
3.4.4 Analisis keseimbangan pasar properti	35
3.4.5 Analisis target pasar.....	35
3.4.6 Analisis SWOT pasar	37
3.5 Analisis HBU.....	38
3.5.1 Analisis aspek legal	38
3.5.2 Analisis aspek fisik	42
3.5.3 Analisis aspek keuangan.....	46
3.5.4 Analisis aspek produktivitas maksimum	51
3.6 Penggunaan tertinggi dan terbaik objek penelitian.....	52
BAB IV SIMPULAN	54
4.1 Simpulan.....	54
4.2 Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN.....	60
SURAT RISET	65
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 3.3.3-1 Persentase Penduduk Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan Utama Kota Surabaya, 2019-2021	27
Tabel 3.4.2-1 Distribusi Penduduk Bekerja Menurut Status Pekerjaan Utama Kota Surabaya 2019-2021	33
Tabel 3.4.6-1 Analisis SWOT pasar	37
Tabel 3.5.3-1 Perhitungan CAPM.....	47
Tabel 3.5.3-2 Perhitungan <i>growth</i>	47
Tabel 3.5.3-3 Perhitungan Pendapatan per Tahun	49
Tabel 3.5.3-4 Perhitungan Beban per Tahun	50
Tabel 3.5.3-5 Perhitungan <i>Payback Period</i>	51
Tabel 3.5.4-1 Uji Kelayakan Alternatif HBU	52

DAFTAR GAMBAR/GRAFIK

Gambar 3.2.4.5-1 Letak koordinat objek	21
Gambar 3.3.1-1 PDRB Menurut Lapangan Usaha Kota Surabaya 2021	23
Gambar 3.3.2-1 Tingkat Inflasi Bulanan, Tahun Kalender, dan Tahun ke Tahun 2020-2022	24
Gambar 3.3.3-1 Persentase Penduduk dan Kepadatan Penduduk per km ² Kota Surabaya 2021	25
Gambar 3.3.3-2 Jumlah Angkatan Kerja Surabaya, 2019-2021	26
Gambar 3.5.2-1 Lokasi objek penelitian	43
Gambar 3.5.2-2 Karakteristik tanah objek penelitian	44
Gambar 3.5.2-3 Akses masuk menuju objek penelitian.....	45

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lokasi sekitar objek penelitian	60
Lampiran 2 RDTR Kota Surabaya	61
Lampiran 3 Rencana Pola Ruang UP II Kertajaya.....	62
Lampiran 4 Rencana Anggaran Biaya <i>Initial Outlay</i>	63
Lampiran 5 Perhitungan analisis kelayakan proyek.....	64