

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR DIAGRAM	ix
DAFTAR GRAFIK	x
INTISARI.....	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISTILAH.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.4.1 Bagi Penulis.....	6
1.4.2 Bagi Pemerintah Daerah.....	6
1.4.3 Bagi Pembaca	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II GAMBARAN UMUM.....	9
2.1 Kondisi Umum	9
2.2 Tinjauan Pustaka	12
2.2.1 Optimalisasi Aset.....	12
2.2.2 Pemanfaatan Lahan	13
2.3 Penelitian Terdahulu.....	15
2.4 Keaslian Penelitian.....	17
BAB III METODOLOGI	19
3.1 Desain Penelitian.....	19
3.2 Jenis Dan/Atau Sumber Data	21
3.2.1 Jenis Data	21
3.2.2 Sumber Data.....	21
3.3 Teknik Pengumpulan Data	22
3.3.1 Inspeksi Lapangan.....	22
3.3.2 Wawancara	22
3.3.3 Kuesioner	23
3.4 Sampel.....	23
3.4.1 Kuesioner Untuk Pemerintah	24
3.4.2 Kuesioner Untuk Masyarakat.....	25
3.5 Definisi Operasional Variabel	25
3.5.1 Properti	25
3.5.2 Tanah	25
3.5.3 Definisi Harga, Biaya Dan Nilai	26
3.6 Teknik Analisis Data	26

	3.6.1 Analisis Deskriptif.....	27
	3.6.2 Analisis Pasar	27
	3.6.3 Analisis Hbu	28
	3.6.4 Analisis Produktivitas Maksimum	33
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
4.1	Profil Responden	34
4.1.1	Jenis Kelamin	34
4.1.2	Intensitas Melewati Objek.....	35
4.1.3	Alternatif Pengembangan Yang Paling Memungkinkan	37
4.2	Analisis Pasar	40
4.3	Analisis Legal.....	41
4.3.1	Dokumen Kepemilikan	41
4.3.2	Zoning/Peruntukan	41
4.3.3	Koefisien Dasar Bangunan (Kdb)	43
4.3.4	Koefisien Lantai Bangunan (Klb)	43
4.3.5	Koefisien Daerah Hijau (Kdh)	43
4.3.6	Ketinggian Bangunan.....	43
4.3.7	Garis Sempadan Bangunan	43
4.3.8	Kesimpulan Aspek Legal	43
4.4	Analisis Fisik.....	44
4.4.1	Lokasi Objek	44
4.4.2	Karakteristik Lahan	45
4.4.3	Utilitas	46
4.4.4	Aksesibilitas	46
4.5	Analisis Nilai Pasar Tanah	49
4.6	<i>Discount Rate</i>	50
4.7	Analisis HBU Kantor Swasta.....	52
4.7.1	Gambaran Umum Kantor Swasta.....	52
4.7.2	Biaya Pembangunan Kantor Swasta	52
4.7.3	Pendapatan Kantor Swasta	54
4.7.4	Pengeluaran Kantor Swasta.....	55
4.7.5	Analisis Keuangan.....	55
4.8	Analisis HBU Hotel	57
4.8.1	Analisis Pasar Hotel	57
4.8.2	Biaya Pembangunan Hotel	58
4.8.3	Pendapatan Hotel.....	59
4.8.4	Pengeluaran Hotel	60
4.8.5	Analisis Keuangan.....	61
4.9	Analisis HBU Apartemen.....	62
4.9.1	Gambaran Umum Pengembangan Apartemen	62
4.9.2	Biaya Pembangunan Apartemen	62
4.9.3	Pendapatan Apartemen.....	64
4.9.4	Pengeluaran Apartemen.....	65
4.9.5	Analisis Keuangan.....	65
4.10	Analisis Produktivitas Maksimum	66
4.11	Rencana Pengelolaan Alternatif Yang Terpilih.....	70

BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	74
5.1	Kesimpulan.....	74
5.2	Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA.....		76
LAMPIRAN.....		78