



DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel.....	viii
Daftar Gambar	ix
Daftar Lampiran	x
Intisar.....	xi
Abstract	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Motivasi Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian	8
1.7 Kontribusi Penelitian.....	8
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	10
1.9 Sistematika Penulisan	11
BAB II. LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Manajemen Aset.....	12
2.2 Pendapatan Asli Daerah (PAD)	14
2.3 Optimalisasi Aset	15
2.4 Pemanfaatan Lahan	17
2.5 Barang Milik Negara.....	17
2.6 Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)	19
2.7 Studi Kelayakan	21
2.8 Analisis Pasar	26
2.9 Analisis SWOT	28
2.10 <i>Highest and Best Use Analysis (HBU)</i>	31
2.11 <i>Land development analysis (LDA)</i>	35



2.12	Tinjauan Pustaka	37
2.13	Kesenjangan Penelitian	44
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN		47
3.1	Desain Penelitian.....	47
3.2	Langkah-Langkah Penelitian	49
3.3	Instrumen Penelitian.....	53
BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN		59
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	61
4.2	Analisis Pasar	62
4.2.1	Pertumbuhan Ekonomi	63
4.2.2	Perkembangan Properti Komersial.....	65
4.2.3	Jumlah penduduk Jakarta Timur	68
4.2.4	Pendapatan Domestik Bruto (PDRB) DKI Jakarta	70
4.2.3	<i>Demand</i> Apartemen di Jakarta Timur	71
4.2.4	Analisis SWOT.....	74
4.3	Analisis Tapak.....	85
4.3.1	Lokasi dan Kondisi Objek Penelitian	86
4.3.2	Peraturan dan Regulasi	90
4.4	Analisis Finansial	91
4.4.1	Perencanaan Pengembangan	91
4.4.2	Rancangan Anggaran Biaya (RAB)	92
4.4.3	Analisis Kelayakan Investasi dengan Metode LDA.....	95
4.4.4	Analisis Harga Pasar Apartemen dan Kios	97
4.4.5	Estimasi Biaya Operasional.....	102
4.4.6	Penentuan Discount Rate.....	103
4.4.7	Proyeksi Arus Kas	106
4.4.8	<i>Net present value (NPV)</i>	109
4.4.9	<i>Internal rate of return (IRR)</i>	112
4.4.10	<i>Payback period</i>	113
4.4.11	Rasio Kepemilikan.....	114
4.4.12	Analisis Sensitivitas	117
4.5	Analisis Risiko	121
4.5.1	Risiko Keuangan	121
4.5.2	Risiko Hukum dan Regulasi	122
4.5.3	Risiko Pasar	123
4.5.4	Risiko Sosial.....	124
4.5.5	Mitigasi Risiko	126
BAB V. KESIMPULAN.....		130
5.1	Kesimpulan	130
5.2	Keterbatasan.....	133
5.3	Implikasi.....	135
Daftar Pustaka.....		137



DAFTAR TABEL

Table 4.1 Jumlah Penduduk Jakarta Timur.....	68
Table 4.2 PDRB DKI Jakarta.....	71
Table 4.3 Matriks SWOT.....	74
Table 4.4 Rincian Biaya Teknis Bangunan (BTB).....	92
Table 4.5 Indeks Lantai (IL).....	93
Table 4.6 Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK).....	94
Table 4.7 Perhitungan dengan Pendekatan Data Pasar Unit Apartemen.....	99
Table 4.8 Perhitungan dengan Pendekatan Data Pasar Unit Kios.....	100
Table 4.9 Inflasi Indonesia 2014-2023.....	101
Table 4.10 Biaya Operasional terhadap Pendapatan.....	102
Table 4.11 Perhitungan <i>Discount Rate</i>	106
Table 4.12 Perhitungan <i>Internal rate of return</i>	113
Table 4.13 Perhitungan <i>Payback period</i>	114
Table 4.14 Rasio Kepemilikan Rasio.....	116
Table 4.15 Analisis Sensitivitas.....	118
Table 4.16 Tingkat Risiko.....	118



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Diagram Alur Penelitian	53
Gambar 4.2 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan II-2024	64
Gambar 4.3 Supply Unit Apartemen	65
Gambar 4.4 Jumlah Penduduk Jakarta Timur	69
Gambar 4.5 Lokasi Objek Penelitian	87
Gambar 4.6 Lokasi Data Pembanding	97



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Analisis Tapak
- Lampiran 2 Analisis Perhitungan Harga Tanah
- Lampiran 3 Biaya Pembangunan
- Lampiran 4 Perhitungan DCF Properti
- Lampiran 5 Perhitungan DCF Pengembang
- Lampiran 6 Perhitungan DCF Pemerintah
- Lampiran 7 Analisis Sensitivitas
- Lampiran 8 Indeks Lantai MAPPI 2023
- Lampiran 9 BTB MAPPI 2023
- Lampiran 10 Data Inflasi Indonesia