

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis.....	iii
PRAKATA	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Tabel	x
Daftar Lampiran	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Pertanyaan Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Lingkup Penelitian	8
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1 Landasan Teori	10
2.1.1 Tanah	10
2.1.2 Penawaran dan efisiensi tanah	10
2.1.3 Konsep nilai tanah	11
2.1.4 Pendekatan perbandingan penjualan.....	11
2.1.5 Pendekatan biaya	11
2.1.6 Pendekatan pengkapitalisasian pendapatan	11
2.1.7 Metode penilaian properti	13
2.1.8 <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	14
2.1.9 <i>Higest Best Use</i> (HBU).....	14
2.2 Tinjauan Pustaka	15
2.3 Kerangka Pemikiran	17
BAB III METODE PENELITIAN	18
3.1 Desain Penelitian	18
3.2 Metode Pengumpulan Data	18

3.3 Metode Penyampelan	19
3.4 Metode Analisis Data	19
3.4.1 Analisis produktivitas	19
3.4.2 Analisis pasar	21
3.4.3 Analisis keuangan	21
3.5 Definisi Operasional	24
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	26
4.1 Analisis Ekonomi Kota Cilegon	26
4.1.1 Tinjauan makro ekonomi Kota Cilegon	26
4.1.1.1 Analisis inflasi Kota Cilegon	28
4.2. Analisis Produktivitas Properti	29
4.2.1.1 Status kepemilikan	30
4.2.1.2 Peruntukan kawasan (<i>zoning</i>)	31
4.2.1.3 Peraturan terkait tata bangunan (<i>building code</i>)	31
4.2.1.4 Analisis aspek fisik dan lokasi	34
4.2.1.5 Analisis prespektif masyarakat	36
4.3 Analisis Pasar	38
4.3.1 Usulan pengembangan hotel	38
4.3.2 Usulan pengembangan mall	39
4.4 Analisis Keuangan	40
4.4.1 Analisis penilaian tanah	40
4.4.2 Analisis penilaian bangunan	42
4.4.3 Analisis pendapatan	43
4.4.3.1 <i>Discount rate</i>	43
4.4.3.2 Asumsi pendapatan	44
4.4.3.3 Asumsi beban	45
4.4.3.4 <i>Cash Flow Projection (CFP)</i>	46
4.4.3.5 Analisis pendapatan hotel	47
4.4.3.6 Analisis pendapatan mall	48
4.5 Analisis Produktivitas Maksimal	49
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	52
5.1 Kesimpulan	52
5.2 Implikasi	53
5.3 Keterbatasan	53
5.4 Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPIRAN	57

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Peta Administratif Wilayah Kota Cilegon (Bappeda Cilegon)	3
Gambar 1.2 Peta lokasi penelitian (http://www.googlemaps.com)	6
Gambar 4.1 Laju inflasi Kota Cilegon tahun 2012-2017.....	28
Gambar 4.2 Peta lokasi objek penelitian, (http://googlemaps.com)	35
Gambar 4.3 Properti yang berdekatan dengan objek penelitian	36
Gambar 4.4 Hasil prespektif masyarakat	38

Daftar Tabel

Tabel 1.1 Jumlah wisatawan mancanegara dan domestik di Kota Cilegon 2012–2016	4
Tabel 1.2 Jumlah penduduk Kota Cilegon tahun 2013 – 2016.....	5
Tabel 2.1 Bagan Penilaian Properti.....	13
Tabel 4.1 Pertumbuhan ekonomi Kota Cilegon 2011-2016.....	27
Tabel 4.2 Realisasi penerimaan Kota Cilegon tahun 2016	27
Tabel 4.3 Jumlah penduduk Kota Cilegon 2012-2016.....	29
Tabel 4.4 Penggunaan tanah di Kota Cilegon (Ha).....	30
Tabel 4.5 Tabel ranking pengembangan	38
Tabel 4.6 Jumlah hotel berbintang di Kota Cilegon	39
Tabel 4.7 Informasi data objek dan pembanding	41
Tabel 4.8 Estimasi nilai tanah dengan pendekatan pasar	41
Tabel 4.9 Asumsi luas area pembangunan hotel	42
Tabel 4.10 Asumsi luas area pembangunan mall.....	42
Tabel 4.11 Estimasi biaya pembangunan hotel.....	43
Tabel 4.12 Estimasi biaya pembangunan mall.....	43
Tabel 4.13 <i>Weight Average Cost of Capital</i> (WACC) hotel dan mall.....	44
Tabel 4.14 <i>Cash Flow Projection</i> (CFP) hotel	46
Tabel 4.15 <i>Cash Flow Projection</i> (CFP) mall	47
Tabel 4.16 Perbandingan indikator kelayakan keuangan.....	49

Daftar Lampiran

Lampiran 1 Peta koridor Jalan Lingkar Luar Selatan	57
Lampiran 2 Nilai tanah dan Jarak Objek dengan Properti Pembanding	57
Lampiran 3 Hasil kuesioner warga	58
Lampiran 4 Denah <i>Grand Floor</i> hotel dan Denah lantai 1 hotel	59
Lampiran 5 Denah lantai 2 hotel dan Denah lantai 3 hotel.....	60
Lampiran 6 Denah <i>basement</i> hotel, Biaya pengeluaran kamar hotel dan Biaya Pengeluaran <i>gym</i>	61
Lampiran 7 Biaya pengeluaran <i>restaurant</i> , Biaya pengeluaran <i>convention hall & meeting room</i> , Biaya operasional dan Biaya peresmian hotel	62
Lampiran 8 Biaya pembangunan gedung hotel.....	63
Lampiran 9 Penentuan tarif kamar superior, Penentuan tarif kamar deluxe dan Penentuan tarif kamar suite	64
Lampiran 10 Perhitungan pendapatan kamar superior, Perhitungan pendapatan kamar deluxe, Perhitungan pendapatan kamar suite, IRR hotel, <i>Payback Period</i> hotel, dan <i>Profitability Index</i> hotel.....	65
Lampiran 11 <i>Discounted cash flow</i> hotel.....	66
Lampiran 12 Denah <i>grand floor</i> mall dan Denah lantai 1 mall	67
Lampiran 13 Denah lantai 2 mall dan Denah lantai 3 mall.....	68
Lampiran 14 Denah <i>basement</i> mall dan Biaya peresmian mall.....	69
Lampiran 15 Biaya pembangunan gedung mall.....	70
Lampiran 16 Penentuan tarif sewa <i>tenant</i> strategis/m ² , Penentuan tarif sewa <i>tenant</i> tengah/m ² dan Penentuan tarif sewa <i>tenant hook</i> /m ²	71
Lampiran 17 Perhitungan pendapatan sewa <i>tenant grand floor</i> , Perhitungan pendapatan sewa <i>tenant</i> lantai1 dan perhitungan pendapatan sewa <i>tenant</i> lantai 2.....	72
Lampiran 18 Perhitungan pendapatan sewa <i>tenant</i> lantai 3, Pendapatan parkir dan Pendapatan ATM	73
Lampiran 19 <i>Discounted cash flow</i> mall.....	74
Lampiran 20 IRR mall, <i>payback period</i> mall, <i>Profitability Index</i> mall dan Biaya urug tanah	75
Lampiran 21 Foto objek	76
Lampiran 22 Rata-rata bunga bank di Cilegon, CAPM dan WACC	77
Lampiran 23 Kuesioner.....	77