

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Lampiran	xiv
Intisari	xvi
Abstract	xvii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Pertanyaan Penelitian	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Motivasi Penelitian.....	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	6
1.7 Keaslian Penelitian.....	6
1.8 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II. LANDASAN TEORI	10
2.1 Landasan Teori	10
2.1.1 Pengembangan	10
2.1.2 Proses pengembangan <i>real estate</i>	10
2.1.3 Aset dan properti.....	14
2.1.4 Pusat perbelanjaan (<i>mall</i>).....	16
2.1.5 Hotel.....	19
2.1.6 Apartemen.....	21
2.1.7 Analisis pasar	23
2.1.8 Analisis penentuan harga sewa	24
2.1.9 <i>Highest and best use</i>	24
2.1.10 Analisis <i>Discounted Cash flow</i> dan analisis investasi (analisis kelayakan keuangan)	29

BAB III. METODE PENELITIAN	32
3.1 Desain Penelitian.....	32
3.2 Metode Pengumpulan Data	32
3.2.1 Data primer	33
3.2.2 Data sekunder.....	33
3.3 Definisi Operasional.....	35
3.4 Alat Analisis	36
3.5 Metode Analisis Data	37
BAB IV. ANALISIS DATA	42
4.1 Deskripsi Data	42
4.2 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	45
4.2.1 Analisis lokasi dan fisik lahan	45
4.2.2 Analisis peraturan dan regulasi	53
4.2.3 Pengujian produktifitas properti	56
4.3 Analisis Pasar	58
4.3.1 Makro ekonomi	58
4.3.2 Kependudukan dan tenaga kerja	63
4.3.3 Analisis tingkat diskonto.....	65
4.3.4 Analisis pasar alternatif pengembangan hotel	67
4.3.5 Analisis pasar pusat perbelanjaan	72
4.3.6 Analisis pasar apartemen	77
4.4 Optimalisasi Pengembangan Lahan	82
4.4.1 Pengembangan alternatif properti <i>mall</i>	82
4.4.2 Pengembangan alternatif properti apartemen	83
4.4.3 Pengembangan alternatif properti hotel	84
4.5 Analisis Biaya Pembangunan Properti	85
4.5.1 Analisis penilaian tanah	85
4.5.2 Analisis asumsi biaya pembangunan	86
4.6 Analisis Tingkat Harga Properti.....	87
4.6.1 Analisis tingkat harga sewa kamar hotel	87
4.6.2 Analisis tingkat harga sewa <i>tenant mall</i>	91
4.6.3 Analisis tingkat harga jual unit apartemen.....	94
4.7 Analisis Pendapatan Properti	98
4.7.1 Pendapatan properti hotel	98
4.7.2 Pendapatan properti <i>mall</i>	99
4.7.3 Pendapatan properti apartemen.....	100
4.8 Analisis Pengeluaran	100
4.8.1 Pengeluaran properti hotel	100
4.8.2 Pengeluaran properti <i>mall</i>	103
4.8.3 Pengeluaran properti apartemen	104
4.9 Analisis Kelayakan Keuangan	105
4.9.1 Analisis kelayakan keuangan penggunaan hotel.....	105
4.9.2 Analisis kelayakan keuangan penggunaan <i>mall</i>	105
4.9.3 Analisis kelayakan keuangan penggunaan apartemen.....	106

4.10 Analisis Produktifitas Maksimum dan Kesimpulan <i>Highest and Best Use</i>	107
BAB V. SIMPULAN DAN SARAN	109
5.1 Simpulan.....	109
5.2 Saran.....	110
5.3 Keterbatasan Penelitian	110
Daftar Pustaka	111
Lampiran	114