

DAFTAR ISI

Lembar Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Lembar Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran.....	xii
Abstrak.....	xiii
Abstract.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI.....	9
2.1 Optimalisasi Aset.....	9

2.2 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>).....	10
2.3 Teori Penilaian Properti.....	18
2.4 Kajian Penelitian Terdahulu.....	25
2.5 Kerangka Penelitian.....	28
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	29
3.1 Desain Penelitian.....	29
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	29
3.3 Definisi Operasional.....	30
3.4 Metode Analisis Data.....	33
3.4.1 Analisis Kelayakan Fisik.....	33
3.4.2 Analisis Kelayakan Hukum.....	34
3.4.3 Analisis Kelayakan Keuangan dan Non Keuangan.....	34
3.4.4 Analisis Produktivitas Maksimum.....	36
3.5 Profil Kasus.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
4.1. Analisis Aspek Fisik.....	37
4.2 Analisis Aspek Hukum.....	41
4.2.1 Peruntukan Lahan / <i>Zoning</i>	42
4.2.2 Intensitas Pemanfaatan Ruang.....	44
4.3 Analisis Aspek Keuangan dan Non Keuangan.....	46
4.3.1 Analisis Permintaan dan Penawaran Properti Komersial di Indonesia	46

4.3.2 Analisis Pasar Gedung Perkantoran DKI Jakarta.....	48
4.3.3 Analisis Pasar Hotel DKI Jakarta.....	53
4.3.4 Analisis Pasar Pusat Perbelanjaan DKI Jakarta.....	56
4.3.5 Analisis Biaya Investasi Alternatif Pengembangan.....	60
4.3.6 Analisis Proyeksi Pendapatan Alternatif Pengembangan...	66
4.4 Analisis Aspek Produktivitas Maksimum.....	71
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
5.1 Simpulan.....	73
5.2 Implikasi.....	74
5.3 Keterbatasan.....	75
5.4 Saran.....	75
Daftar Pustaka.....	76

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Objek Penelitian.....	44
Tabel 4.2 Perhitungan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada Objek Penilaian.....	45
Tabel 4.3 Standar Kebutuhan Parkir DKI Jakarta	50
Tabel 4.4 Perhitungan Konsep Pengembangan Tapak Pusat Perbelanjaan dan Gedung Kantor.....	62
Tabel 4.5 Perhitungan Total Biaya Investasi Pusat Perbelanjaan dan Gedung Kantor.....	63
Tabel 4.6 Perhitungan Konsep Pengembangan Tapak Pusat Perbelanjaan dan Hotel.....	63
Tabel 4.7 Perhitungan Total Biaya Investasi Pusat Perbelanjaan dan Hotel	64
Tabel 4.8 Perhitungan Konsep Pengembangan Tapak Pusat Perbelanjaan	65
Tabel 4.9 Perhitungan Total Biaya Investasi Pusat Perbelanjaan.....	65
Tabel 4.10 Biaya Modal Alternatif Pengembangan Pusat Perbelanjaan dan Gedung Perkantoran	68
Tabel 4.11 Biaya Modal Alternatif Pengembangan Pusat Perbelanjaan dan Hotel	68
Tabel 4.12 Perbandingan Indikator Kelayakan Keuangan Setiap Alternatif Pengembangan.....	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Citra Satelit Lahan Eks Pasar Blora.....	3
Gambar 2.1 Bagan Proses Penilaian Properti	19
Gambar 2.2 Bagan Alur Arus Kas Terdiskonto.....	23
Gambar 4.1 Peta Lokasi Prasarana Transportasi Objek Penelitian.....	37
Gambar 4.2 Tampak Depan dan Belakang Kondisi Tapak Objek Penelitian.....	38
Gambar 4.3 Denah Tanah Lahan Eks Pasar Blora.....	41
Gambar 4.4 Peta Zonasi Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.....	42
Gambar 4.5 Pertumbuhan Triwulan Indeks Permintaan Properti Komersial di Indonesia.....	47
Gambar 4.6 Pertumbuhan Tahunan Indeks Pasokan Properti Komersial di Indonesia.....	48
Gambar 4.7 Jumlah Kumulatif Pasokan Gedung Perkantoran Daerah Pusat Bisnis DKI Jakarta.....	49
Gambar 4.8 Jumlah Pasokan Gedung Perkantoran Kumulatif Daerah Pusat Bisnis DKI Jakarta.....	50
Gambar 4.9 Rata-rata Tingkat Hunian Gedung Perkantoran Daerah Pusat Bisnis DKI Jakarta.....	51
Gambar 4.10 Rata-rata Harga Sewa Gedung Perkantoran Daerah Pusat Bisnis DKI Jakarta.....	52
Gambar 4.11 Rata-rata Biaya Service Charge Gedung Perkantoran Berdasarkan Wilayah.....	52

Gambar 4.12 Jumlah Pasokan Hotel Berdasarkan Bintang di DKI Jakarta.....	54
Gambar 4.13 Tingkat Okupansi Hotel per Bulan di DKI Jakarta.....	55
Gambar 4.14 Tingkat Rata-rata Harga Kamar per Hari di DKI Jakarta.....	56
Gambar 4.15 Jumlah Kumulatif Pasokan Pusat Perbelanjaan DKI Jakarta.....	57
Gambar 4.16 Tingkat Okupansi Pusat Perbelanjaan DKI Jakarta.....	58
Gambar 4.17 Harga Sewa Rata-rata Pusat Perbelanjaan DKI Jakarta.....	59
Gambar 4.18 Biaya Service Charge Rata-Rata Pusat Perbelanjaan DKI Jakarta..	60

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Asumsi Perhitungan Alternatif Pengembangan Hotel.....	79
Lampiran 2 Asumsi Perhitungan dan Data Pasar Alternatif Pengembangan Gedung Perkantoran.....	80
Lampiran 3 Asumsi Perhitungan dan Data Pasar Alternatif Pengembangan Pusat Perbelanjaan.....	81
Lampiran 4 Perhitungan DCF Alternatif Pengembangan Pusat Perbelanjaan dan Gedung Perkantoran.....	82
Lampiran 5 Perhitungan DCF Alternatif Pengembangan Pusat Perbelanjaan dan Hotel.....	83
Lampiran 6 Perhitungan DCF Alternatif Pengembangan Pusat Perbelanjaan.....	84