

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR PERSAMAAN	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENGANTAR.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	6
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	8
1.4 Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ALAT ANALISIS	10
2.1 Tinjauan Pustaka	10
2.2 Landasan Teori	12
2.2.1 Teori aset	12
2.2.2 Teori aset non operasional	13
2.2.3 Teori penggunaan tertinggi dan terbaik	15
2.2.4 Teori penilaian aset dan pendekatan penilaian	18
2.3 Alat Analisis	21
2.3.1 Analisis produktifitas properti.....	21
2.3.2 Analisis pasar	24
2.3.3 Analisis kelayakan	24
2.3.4 Analisis dampak sosial dan ekonomi	29
BAB III ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	30
3.1 Cara Penelitian	30
3.2 Analisis Produktifitas Properti	33
3.2.1 Aspek fisik dan lokasi lahan	33

3.2.2 Aspek peraturan dan regulasi	35
3.2.3 Pengujian produktifitas properti	36
3.3 Analisis Pasar	37
3.3.1 Kondisi ekonomi di Kota Manado	37
3.3.2 Analisis permintaan dan penawaran properti	42
3.4 Analisis Kelayakan Keuangan dan Investasi Untuk Penggunaan Hotel dan Apartemen	51
3.4.1 Analisis penggunaan hotel	51
3.4.2 Analisis penggunaan apartemen	54
3.5 Analisis Rekonsiliasi Nilai	57
3.6 Analisis Dampak Sosial dan Ekonomi Pembangunan Hotel	59
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	60
4.1 Kesimpulan	60
4.2 Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN	66