

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xiii
Intisari	xiv
<i>Abstract</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	7
1.3 Rumusan Masalah	9
1.4 Pertanyaan Penelitian	10
1.5 Tujuan Penelitian.....	10
1.6 Manfaat Penelitian.....	11
1.7 Kontribusi Penelitian.....	11
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	12
1.9 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Landasan Teori	14
2.1.1 Tanah.....	14
2.1.2 Teori penggunaan tertinggi dan terbaik (<i>highest and best use</i>)..	15
2.1.3 Pendekatan penilaian	22
2.1.3.1 Pendekatan Pasar (<i>market approach</i>).....	22
2.1.3.2 Pendekatan Biaya (<i>cost approach</i>)	23
2.1.3.3 Pendekatan Pendapatan (<i>income approach</i>)	23
2.1.4 <i>Land Development Analysis</i> (LDA)	25
2.1.4.1 Penilaian tanah menggunakan Pendekatan Pasar	26
2.1.4.1 Penilaian tanah menggunakan	

	Pendekatan Pendapatan.....	26
2.1.5	Teori kapitalisasi	28
2.1.6	Tinjauan pustaka	29
2.2	Kerangka Penelitian	32
BAB III	METODE PENELITIAN	33
3.1	Desain Penelitian	32
3.2	Definisi Operasional	34
3.3	Metode Pengambilan Data	36
3.3.1	Metode pengumpulan data primer.....	36
3.3.2	Metode pengumpulan data sekunder	36
3.4	Metode Analisis Data.....	37
3.4.1	Analisis produktivitas	37
3.4.1.1	Analisis Peraturan dan Regulasi	37
3.4.1.2	Analisis Fisik dan Lokasi	39
3.4.2	Analisis pasar	40
3.4.3	Analisis biaya.....	41
3.4.4	Analisis keuangan	42
3.4.4.1	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	44
3.4.4.2	<i>Pay Back Period (PBP)</i>	45
3.4.4.3	<i>Return on Investment (ROI)</i>	45
3.4.4.4	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	46
BAB IV	ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	47
4.1	Analisis Produktivitas Properti.....	47
4.1.1	Aspek fisik dan lokasi	47
4.1.2	Aspek peraturan dan regulasi	47
4.1.3	Analisis produktivitas properti	51
4.2	Analisis Makro Ekonomi.....	54
4.2.1	Analisis makro ekonomi nasional	54
4.2.2	Analisis makro ekonomi Provinsi DKI Jakarta.....	61
4.2.2.1	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).....	62
4.2.2.2	Inflasi Provinsi DKI Jakarta	66
4.2.2.3	Pendapatan per kapita	68
4.2.2.4	Investasi	68
4.2.2.5	Kependudukan	70
4.3	Analisis Tingkat Diskonto.....	71
4.4	Analisis Pasar Perspektif Penggunaan Apartemen.....	72
4.4.1	Usulan penggunaan apartemen	72
4.4.1.1	Permintaan dan penawaran apartemen di DKI Jakarta	72
4.4.1.2	Harga jual apartemen di DKI Jakarta	75
4.4.1.3	Penyebaran apartemen di sekitar lokasi objek penelitian	76
4.4.1.4	Analisis penyesuaian pasar apartemen	78
4.5	Analisis Keuangan Penggunaan Apartemen	79

4.5.1	Analisis penggunaan apartemen	79
4.5.1.1	Analisis perenecanaan jumlah dan ukuran apartemen	79
4.5.1.2	Analisis pasar.....	81
4.5.1.3	Analisis biaya	82
4.5.1.4	Analisis biaya modal (<i>cost of capital</i>).....	83
4.5.1.5	Analisis penilaian pendapatan	85
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		87
5.1	Simpulan.....	87
5.2	Implikasi	87
5.3	Keterbatasan	88
5.4	Saran	89