

Daftar Isi

Lembar Pengesahan.....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis	iii
Prakata	v
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran	xi
Intisari	xii
Abstract	xiii
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Pertanyaan Penelitian	8
1.4. Tujuan Penelitian.....	8
1.5. Motivasi Penelitian.....	8
1.6. Manfaat Penelitian.....	9
1.7. Kontribusi Penelitian.....	9
1.8. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	10
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Studi Kelayakan	11
2.2. Optimalisasi Aset	13
2.3. Bangun Guna Serah.....	14
2.4. <i>Land Development Analysis (LDA)</i>	14
2.5. Tinjauan Pustaka	17
BAB III METODE PENELITIAN.....	19
3.1 Desain Penelitian	19
3.2 Langkah-Langkah Penelitian.....	19
3.3 Instrumen Penelitian	21
BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN.....	25
4.1 Uraian Data.....	25
4.1.1 Gambaran Umum Kota Banjarbaru.....	25

4.1.2 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	25
4.1.3 Potensi Perkembangan Ekonomi Kota Banjarbaru	27
4.1.4 Kebutuhan Gedung Serba Guna	28
4.2 Analisis Tapak	30
4.2.1 Posisi dan Kondisi/Eksisting	30
4.2.2 Aksesibilitas	31
4.2.3 Regulasi	31
4.3 Analisis Aspek Keuangan	32
4.3.1 Rencana Pengembangan	32
4.3.2 Rencana Anggaran Pembangunan	32
4.4 Analisis Kelayakan dengan Pendekatan LDA.....	34
4.4.1 Estimasi Biaya Operasional.....	36
4.4.2 Perhitungan Harga Sewa	37
4.4.3 Penentuan <i>Discount Rate</i>	39
4.4.4 Proyeksi Arus Kas	41
4.4.5 <i>Net Present Value</i> (NPV)	42
4.4.6 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	45
4.4.7 <i>Payback Period</i>	46
4.4.8 Menentukan Besaran Rasio Bagian Kepemilikan	47
BAB V SIMPULAN	49
5.1 Simpulan.....	49
5.2 Keterbatasan	50
5.3 Implikasi	51

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Daftar Tabel

Tabel. 4.1 Perkembangan PDRB Kota Banjarbaru	26
Tabel. 4.2 Perbandingan Wilayah, Penduduk, Penduduk Miskin, Pertumbuhan Ekonomi, dan Indeks Pembangunan Manusia di Provinsi Kalimantan Selatan	27
Tabel. 4.3 Biaya Pembangunan Gedung	33
Tabel. 4.4 Biaya Pembangunan Lahan Parkir	34
Tabel. 4.5 Persentase Biaya Operasional terhadap Pendapatan	37
Tabel. 4.6 Perhitungan Harga Sewa	38
Tabel. 4.7 Estimasi tingkat diskonto dengan <i>Band of Investment Method</i>	41
Tabel. 4.8 Rasio Kepemilikan Bagian	48

Daftar Gambar

Gambar 4.1 Lokasi Rencana Pembangunan <i>Convention Center</i>	30
Gambar 4.2 Lokasi Data Pembanding	36

Daftar Lampiran

- Lampiran 1. Gambar Ukur Tapak
- Lampiran 2. *Site Plan* Pembangunan *Convention Center*
- Lampiran 3. Denah Lantai 1
- Lampiran 4. Denah Lantai 2
- Lampiran 5. DCF LDA Nilai Properti
- Lampiran 6. DCF LDA Perusahaan Skenario Optimis
- Lampiran 7. DCF LDA Pemda Skenario Optimis
- Lampiran 8. DCF LDA Perusahaan Skenario Moderat
- Lampiran 9. DCF LDA Pemda SkenarioModerat
- Lampiran 10. DCF LDA Perusahaan Skenario Pesimis
- Lampiran 11. DCF LDA Pemda Skenario Pesimis
- Lampiran 12. IRR Perusahaan Skenario Optimis
- Lampiran 13. IRR Perusahaan Skenario Moderat
- Lampiran 14. IRR Perusahaan Skenario Pesimis
- Lampiran 15. *Payback Period*
- Lampiran 16. Rasio Kepemilikan Bagian