

## Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis.....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel .....	ix
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran .....	xii
Intisari .....	xiii
<i>Abstract</i> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	8
1.4 Tujuan Penelitian .....	8
1.5 Manfaat Penelitian .....	9
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	9
1.7 Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1 Mal (Pusat Perbelanjaan) dan Apartemen .....	11
2.1.1 Mal (pusat perbelanjaan) .....	11
2.1.2 Apartemen.....	15
2.2 Tanah dan Nilai Pasar .....	18
2.3 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use-HBU</i> ).....	19
2.4 Metode Penilaian Tanah .....	24
2.5 Metode Analisis Pengembangan Lahan ( <i>Land Development Analysis</i> ) ..	29
2.6 Penelitian–Penelitian Sebelumnya.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
3.1 Desain Penelitian .....	37
3.2 Definisi Operasional Variabel .....	39
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	40

3.4	Alat Analisis dan Metode Analisis Data.....	41
3.4.1	Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> /HBU) .....	41
3.4.2	Metode <i>Land Development Analysis</i> (LDA) .....	42
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>44</b>
4.1	Analisis Regional Jakarta Timur.....	44
4.1.1	Gambaran wilayah Jakarta Timur.....	44
4.1.2	Batasan administrasi Jakarta Timur.....	44
4.1.3	Jumlah penduduk dan PDRB Jakarta Timur.....	45
4.2	Analisis Lokasi .....	47
4.2.1	Batas lokasi dan bentuk tapak.....	47
4.2.2	Aksesibilitas dan transportasi .....	48
4.2.3	Fasilitas sosial dan fasilitas umum.....	49
4.3	Analisis Legal .....	50
4.4	Analisis Pasar Mal dan Apartemen.....	53
4.4.1	<i>Demand</i> mal dan apartemen di Jakarta Timur .....	53
4.4.1.1	<i>Demand</i> mal di Jakarta Timur .....	53
4.4.1.2	<i>Demand</i> apartemen di Jakarta Timur .....	55
4.4.2	<i>Supply</i> mal dan apartemen di Jakarta Timur.....	57
4.4.2.1	<i>Supply</i> mal di Jakarta.....	57
4.4.2.2	<i>Supply</i> apartemen di Jakarta .....	59
4.4.3	Rekomendasi harga sewa mal dan harga jual apartemen .....	61
4.4.3.1	Rekomendasi harga sewa mal .....	61
4.4.3.2	Rekomendasi harga jual apartemen.....	63
4.5	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	64
4.6	Metode <i>Land Development Analysis</i> (LDA) .....	67
4.6.1	Pengembangan mal dan apartemen.....	67
4.6.1.1	Tahap pengembangan mal.....	69
4.6.1.1.1	Konfigurasi mal .....	69
4.6.1.1.2	Proyeksi <i>cash in flow</i> mal (pendapatan mal) .....	70
4.6.1.1.3	Proyeksi <i>cash out flow</i> mal (biaya mal).....	74
4.6.1.1.4	<i>Discount rate</i> (tingkat diskonto).....	76
4.6.1.1.5	<i>Terminal value</i> (nilai terminal).....	77
4.6.1.1.6	Hasil perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) mal.....	77
4.6.1.2	Tahap pengembangan apartemen .....	79
4.6.1.2.1	Konfigurasi apartemen.....	79
4.6.1.2.2	Proyeksi <i>cash in flow</i> apartemen (pendapatan apartemen).....	81
4.6.1.2.3	Proyeksi <i>cash out flow</i> apartemen (biaya apartemen) .....	84
4.6.1.2.4	Hasil perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) apartemen ..	85
4.6.2	Rekonsiliasi perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) mal dan apartemen .....	86
4.7	Kelayakan Investasi Pengembangan Mal dan Apartemen.....	89
4.7.1	Nilai <i>Interest Rate Return</i> (IRR).....	89
4.7.2	<i>Payback Periode</i> (PP).....	89
4.8	Nilai Pasar Lahan Kosong .....	90

Metode <i>Land Development Analysis</i> (LDA) .....	90
4.8.2 Analisis skenario.....	91
<b>BAB V SIMPULAN .....</b>	<b>97</b>
5.1 Simpulan .....	97
5.2 Keterbatasan.....	98
5.3 Saran .....	99
5.4 Catatan Akhir .....	1011
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>102</b>
Lampiran .....	105

## Daftar Tabel

Tabel 2.1 Kategori pusat perbelanjaan.....	12
Tabel 2.2 Prosedur, penerapan dan keterbatasan metode penilaian tanah .....	26
Tabel 2.3 Daftar penelitian terdahulu.....	34
Tabel 4.1 PDRB Jakarta Timur tahun 2015-2018.....	46
Tabel 4.2 Daftar sertifikat lahan.....	50
Tabel 4.3 Data batasan pengembangan lahan sesuai RTRW .....	51
Tabel 4.4 Jumlah penduduk di kecamatan sekitar lokasi lahan .....	54
Tabel 4.5 Pertumbuhan IPPK retail sewa .....	57
Tabel 4.6 <i>Occupancy rate</i> di Jakarta.....	58
Tabel 4.7 Rata-rata harga sewa tenant mal di Jakarta.....	58
Tabel 4.8 Rata-rata <i>service charge</i> tenant mal di Jakarta .....	59
Tabel 4.9 Pertumbuhan IPPK apartemen jual .....	60
Tabel 4.10 <i>Market scoring</i> mal .....	61
Tabel 4.11 <i>Market scoring</i> mal (lanjutan).....	62
Tabel 4.12 <i>Market scoring</i> apartemen .....	63
Tabel 4.13 <i>Market scoring</i> apartemen (lanjutan).....	63
Tabel 4.14 Parameter pengembangan mal dan apartemen.....	67
Tabel 4.15 Konfigurasi parameter pengembangan mal .....	70
Tabel 4.16 Daftar <i>tenant</i> , luas dan harga sewa .....	70
Tabel 4.17 Daftar <i>tenant</i> , luas dan harga <i>service charge</i> .....	71
Tabel 4.18 Proyeksi <i>cash in flow</i> mal .....	73
Tabel 4.19 Biaya konstruksi dan infrastruktur .....	74

Tabel 4.20 Tabel <i>cash out flow</i> mal .....	75
Tabel 4.21 Komponen <i>discount rate</i> .....	77
Tabel 4.22 Hasil perhitungan DCF mal .....	78
Tabel 4.23 Konfigurasi parameter pembangunan apartemen .....	79
Tabel 4.24 Jadwal pembangunan tower apartemen .....	81
Tabel 4.25 Tipe kamar, luasan dan harga jual unit apartemen.....	82
Tabel 4.26 Biaya konstruksi dan infrasturktur apartemen .....	84
Tabel 4.27 Hasil perhitungan DCF apartemen.....	85
Tabel 4.28 <i>Cash flow</i> mal dan apartemen .....	87
Tabel 4.29 Perhitungan dengan menggunakan metode LDA.....	90
Tabel 4.30 Analisis 3 skenario kondisi .....	91
Tabel 4.31 Analisis 3 skenario kondisi (lanjutan).....	92

## Daftar Gambar

Gambar 1.1	Foto letak lokasi lahan kosong PT Cahaya Dunia .....	1
Gambar 2.1	Diagram ven representasi HABU .....	19
Gambar 2.2	Skema <i>highest and best use study</i> .....	20
Gambar 2.3	Skema <i>land development analysis</i> .....	31
Gambar 3.1	Skema tahapan penelitian .....	37
Gambar 4.1	Peta Jakarta Timur .....	45
Gambar 4.2	Grafik jumlah dan kepadatan penduduk di Jakarta Timur .....	46
Gambar 4.3	Tapak lahan kosong dan batas lahan .....	47
Gambar 4.4	Peta RTRW lahan sesuai Peraturan Daerah DKI Jakarta .....	51
Gambar 4.5	Grafik posisi pasar untuk mal yang akan dikembangkan .....	62
Gambar 4.6	Grafik posisi pasar untuk apartemen yang akan dikembangkan .....	64

## Daftar Lampiran

Lampiran 1 Foto lahan objek penelitian .....	105
Lampiran 2 Mal pembanding .....	106
Lampiran 3 Apartemen pembanding .....	108
Lampiran 4 Visualisasi 3D rencana pengembangan mal dan apartemen .....	110
Lampiran 5 Tahapan pengembangan mal dan apartemen .....	111
Lampiran 6 Data IHPK dan data inflasi .....	114
Lampiran 7 Perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) mal .....	115
Lampiran 8 <i>Floorplan</i> apartemen .....	116
Lampiran 9 Perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) apartemen .....	117
Lampiran 10 Perhitungan <i>discount rate</i> 3 skenario .....	118
Lampiran 11 Perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) mal dan apartemen ...	119
Lampiran 12 <i>Internal Rate Return</i> (IRR) dan <i>Payback Period</i> (PP) .....	125