



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
PRAKATA.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
INTISARI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Keaslian Penelitian .....	3
I.3 Rumusan Masalah.....	6
I.4 Pertanyaan Penelitian .....	7
I.5 Tujuan Penelitian .....	8
I.6 Manfaat Penelitian .....	8
I.7 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA .....	10
2.1 Landasan Teori .....	10
2.1.1 Investasi. ....	10
2.1.2 Studi Kelayakan Investasi .....	11
2.1.2.1 Defenisi Studi Kelayakan.....	11
2.1.2.2 Tujuan Studi Kelayakan.....	13
2.1.2.3 Aspek –Aspek Studi Kelayakan .....	14
2.1.2.3.1 Aspek Pasar .....	14
2.1.2.3.2 Aspek Teknik dan Produksi .....	14
2.1.2.3.3 Aspek Manajemen.....	15
2.1.2.3.4 Aspek Keuangan .....	15
2.1.2.4 Tahapan Studi Kelayakan Bisnis.....	16
2.1.2.4.1 Penemuan Ide .....	16
2.1.2.4.2 Tahap Penelitian.....	16
2.1.2.4.3 Tahap Evaluasi .....	17
2.1.2.4.4 Tahap Pengurutan Usulan yang Layak.....	17
2.1.2.4.5 Tahap Rencana Pelaksanaan .....	17
2.1.2.4.6 Tahap Pelaksanaan .....	17
2.1.3 Tinjauan Aspek Lokasi .....	18



2.1.4 Tinjauan Asepek Pasar .....	19
2.1.4.1 Konsep Pokok Dalam Aspek Pasar.....	19
2.1.5 Tinjauan Aspek Keuangan .....	21
2.1.5.1 Kebutuhan dan Sumber Dana .....	21
2.1.5.2 Penerapan <i>Cost Of Capital</i> .....	25
2.1.5.2.1 Penerapan <i>Cost of Debt</i> .....	26
2.1.5.2.2 Penerapan <i>Cost of Equity</i> .....	26
2.1.5.2.3 <i>Weight Average Cost Of Capital</i> .....	28
2.1.6 Konsep <i>Mix Used</i> .....	29
2.2 Kajian Pustaka .....	33
2.3 Kerangka Penelitian .....	35
<b>BAB III METODA PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
3.1 Desain Penelitian .....	36
3.2 Metoda Pengumpulan Data.....	36
3.3 Defenisi Operasional .....	37
3.4 Metoda Analisis Data.....	38
3.4.1 Analisis Lokasi Lahan .....	38
3.4.2 Analisis Pasar Properti .....	39
3.4.3 Analisis keuangan .....	39
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>
4.1 Analisis Lokasi Lahan.....	42
4.1.1 Kemudahan Akses ke Lahan.....	42
4.1.2 Batasan Fisik .....	43
4.2.1 Analisa Pasar Properti di Jakarta .....	45
4.2.1.1 Ruang Perkantoran .....	45
4.2.1.1.1 Pasokan.....	45
4.2.1.1.2 Tingkat Hunian dan Tingkat Penjualan.....	46
4.2.1.1.3 Harga Sewa dan Harga Jual .....	47
4.2.1.2 Apartment Sewa.....	48
4.2.1.2.1 Pasokan.....	48
4.2.1.2.2 Permintaan dan Tingkat Hunian.....	49
4.2.1.2.3 Harga Sewa .....	49
4.2.1.3 Pusat Perbelanjaan/Ritel .....	49
4.2.1.3.1 Pasokan .....	49
4.2.1.3.2 Permintaan dan Tingkat Hunian .....	51
4.2.1.3.3 Harga Sewa dan <i>Service Charge</i> .....	51
4.2.2 Analisa Pasar Properti di Kawasan Sekitar Proyek.....	52
4.2.2.1 Gedung Perkantoran .....	52
4.2.2.1.1 Pasokan .....	52
4.2.2.1.2 Tingkat Hunian dan Penjualan .....	53
4.2.2.1.3 Harga Sewa dan Harga Jual .....	54
4.2.2.1.4 Analisis Posisi Pasar .....	55
4.2.2.2 Pusat Perbelanjaan atau <i>Ritel</i> .....	57
4.2.2.2.1 Pasokan.....	57



4.2.2.2.2 Permintaan dan Tingkat Hunian .....	58
4.2.2.2.3 Harga .....	59
4.2.2.2.4 Analisis Posisi Pasar .....	59
4.2.2.3 Ruang Pertemuan .....	61
4.2.2.3.1 Pasokan.....	61
4.2.2.3.2 Tingkat Permintaan .....	62
4.2.2.3.3 Harga Sewa .....	63
4.3 Analisis Keuangan .....	65
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>69</b>
5.1 Kesimpulan .....	69
5.2 Implikasi .....	71
5.3 Keterbatasan.....	71
5.4 Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>73</b>



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1	Proyek Perkantoran yang diperkirakan akan masuk pasar..... 46
Tabel 4.2	Proyek Gedung Perkantoran di Kawasan Sudirman ..... 52
Tabel 4.3	Tingkat Penjualan Gedung Perkantoran Jual di Kawasan CBD Jakarta..... 53
Tabel 4.4	Harga Jual Gedung Perkantoran di Kawasan CBD..... 54
Tabel 4.5	Analisis Posisi Pasar Gedung Perkantoran Sewa di Rencana Proyek 56
Tabel 4.6	Pasokan Pusat Perbelanjaan di Kawasan CBD Jakarta..... 57
Tabel 4.7	Tingkat Hunian Pusat Perbelanjaan di Sekitar Rencana Proyek..... 58
Tabel 4.8	Harga Sewa Pusat Perbelanjaan di Kawasan CBD Jakarta..... 59
Tabel 4.9	Analisis Posisi Pasar Pusat Perbelanjaan di Rencana Proyek ..... 61
Tabel 4.10	Pasokan Gedung Pertemuan di Sekitar Rencana Proyek..... 62
Tabel 4.11	Harga Sewa Gedung Pertemuan di Sekitar rencana Proyek ..... 65
Tabel 4.12	Perkiraan Biaya Proyek ..... 66
Tabel 4.13	Pendanaan Proyek ..... 66
Tabel 4.14	Indikasi Cashflow Mix Use Development ..... 67
Tabel 4.15	Hasil Analisis Kelayakan Keuangan..... 68



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Peta Lokasi Lahan PT. Arthaloka .....	1
Gambar 4.1 Peta Lokasi Lahan PT. Arthaloka .....	42
Gambar 4.2 Perkembangan Pesaing di Sekitar Lahan .....	44
Gambar 4.3 Tingkat Permintaan dan Pasokan Apartment Sewa di Jakarta .....	48
Gambar 4.4 Tingkat Pasokan Pusat Perbelanjaan di Jakarta .....	50