

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	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	7
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Manfaat Penelitian	9
1.6 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ALAT ANALISIS	11
2.1 Tinjauan Pustaka	11
2.2 Landasan Teori.....	12
2.2.1 Konsep Tata Guna Lahan	12
2.2.2 Konsep Nilai, Biaya, dan Nilai Pasar	12
2.2.2.1 Nilai	12
2.2.2.2 Biaya dan Harga	13
2.2.3 Nilai Pasar	14
2.3 Data dan Alat Analisis	14
2.3.1 Metode Penilaian Properti	14
2.3.2 Metode Pendekatan Pendapatan	16
2.3.2.1 Metode Kapitalisasi Langsung.....	19
2.3.2.2 Metode Kapitalisasi Hasil	19
2.3.3 Land Development Method	20
2.3.4 Highest and Best Use.....	22
2.4 Jenis Penelitian.....	23

BAB III ANALISIS DATA

3.1 Desain Penelitian	25
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	25
3.3 Definisi Operasional	26
3.4 Analisis Perekonomian Jawa Tengah.....	27
3.5 Analisis Demografi Kota Semarang.....	33
3.6 Tata Ruang Kota Semarang	35
3.7 Analisis Produktivitas	36
3.7.1 Analisis Fisik	36
3.7.2 Analisis Regulasi	39
3.7.3 Analisis Pasar.....	65
3.7.3.1 Aspek Permintaan	41
3.7.3.2 Aspek Penawaran	41

BAB IV PEMBAHASAN

4.1 <i>Land Development Analysis</i> (LDA).....	43
4.2 Analisis Pendapatan dan Biaya	45
4.2.1 Pendapatan	46
4.2.2 Biaya	46
4.3 Analisis Kelayakan Keuangan	46
4.4 Proyeksi Keuntungan	49
4.5 Analisis Kelayakan	51
4.5.1 <i>Net Present Value</i> (NPV).....	51
4.5.2 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	53
4.5.3 <i>Payback period</i>	54

BAB V KESIMPULAN dan SARAN

5.1 Kesimpulan	57
5.2 Saran	58
5.3 Keterbatasan Penelitian.....	58

DAFTAR PUSTAKA	59
----------------------	----

LAMPIRAN	61
----------------	----

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kota Semarang per km ²	2
Tabel 1.2 Daftar Penelitian-Penelitian Terdahulu.....	8
Tabel 3.1 PDRB Provinsi Jawa Tengah ADHK 2010 Menurut Penggunaan Tahun 2013 – 2015 Triwulan II	31
Tabel 4.1 Regulasi Pengembangan Lahan	43
Tabel 4.2 Nilai Tanah.....	43
Tabel 4.3 <i>Building Composition</i>	44
Tabel 4.4 Pendapatan Penjualan	45
Tabel 4.5 Estimasi Biaya-Biaya.....	46
Tabel 4.6 Peningkatan Harga Jual Tanah.....	49
Tabel 4.7 <i>Cash Flow Projection</i>	50
Tabel 4.8 Analisis dan Perhitungan NPV	52
Tabel 4.9 Analisis dan Perhitungan IRR.....	54
Tabel 4.10 Analisis dan Perhitungan <i>Payback Period</i>	56

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Pendekatan Pendapatan	18
Gambar 2.2 Ilustrasi <i>Land Development Analysis</i>	21
Gambar 3.1 Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Jawa Tengah	30
Gambar 3.2 Pertumbuhan Tahunan Realisasi Belanja Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan PDRB Konsumsi Pemerintah.....	32
Gambar 3.3 <i>Likert Scale</i> Investasi	33
Gambar 3.4 Peta Wilayah Administrasi Kota Semarang	35
Gambar 3.5 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang	36
Gambar 3.6 Objek Penelitian	38
Gambar 3.7 Lokasi Kelurahan Candisari	39
Gambar 3.8 Lokasi Situasi Proyek.....	40

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	PT. Tanjung Mas Sejahtera <i>Land and Building Compotition</i> 61
Lampiran 2	PT. Tanjung Mas Sejahtera <i>Project Cost Estimation</i> 62
Lampiran 3	Biaya Pembangunan Berdasarkan Tipe Pekerjaan 63
Lampiran 4	Time Schedule Mixed Use PT. Tanjung Mas Sejahtera.....64
Lampiran 5	Rencana Penjualan 65
Lampiran 6	Proyeksi <i>Cash Flow</i> PT. Tanjung Mas Sejahtera 66
Lampiran 7	Proyeksi <i>Income Statement</i> PT. Tanjung Mas Sejahtera 67
Lampiran 8	Asumsi yang Digunakan.....68
Lampiran 9	Perhitungan Studi Kelayakan 69
Lampiran 10	Peningkatan Harga Jual Tanah 70
Lampiran 11	Gambar Situasi 71
Lampiran 12	Rencana <i>Mix Used Building</i> PT. Tanjung Mas Sejahtera 72
Lampiran 13	Denah <i>Mix Used Building</i> 73
Lampiran 14	Ijin Tata Kota Untuk IMB 74
Lampiran 15	Peningkatan Harga Jual Tanah 75