

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GRAFIK.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xv</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>xvi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian .....	9
1.3 Rumusan Masalah .....	11
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	12
1.5 Tujuan Penelitian.....	12
1.6 Manfaat Penelitian.....	13
1.7 Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>14</b>
2.1 Teori .....	14
2.1.1 Definisi Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	14
2.1.2 Definisi Properti dan Investasi .....	15
2.1.3 Perusahaan atau Badan Usaha ( <i>Business</i> ) .....	17
2.1.4 Hak Kepemilikan Finansial .....	18
2.1.5 Konsep <i>Clean and Free</i> .....	19
2.1.6 Penerapan Teknis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik.....	20
2.1.7 Pendekatan Penilaian.....	25
2.2 Pengertian Analisis <i>Most Fitting Use (MFU)</i> .....	26
2.3 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu.....	29
<b>BAB III METODA PENELITIAN .....</b>	<b>32</b>
3.1 Desain Penelitian .....	32

3.2	Metoda Pengumpulan Data .....	34
3.3	Definisi Operasional .....	34
3.4	Metoda Penyampelan .....	35
3.5	Metoda Analisis Data .....	36
3.5.1	Analisis produktifitas tapak .....	36
3.5.2	Analisis keuangan .....	37
3.5.3	Analisis pasar .....	40
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS DATA .....</b>	<b>42</b>
4.1	Deskripsi Data .....	42
4.2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) .....	43
4.2.1	Analisis Tapak .....	43
4.2.2	Analisis Produktivitas .....	46
4.2.2.1	Analisis Peraturan/Regulasi .....	46
4.2.2.2	Analisis Fisik .....	51
4.2.2.2.1	Bentuk, Ukuran, Topografi .....	51
4.2.2.2.2	Geologi dan Kondisi Tanah .....	52
4.2.2.2.3	Klimatologi .....	55
4.2.2.2.4	Kondisi Prasarana dan Sarana .....	56
4.2.2.3	Analisis Lokasi .....	59
4.2.2.3.1	Deskripsi Lokasi Subyek .....	59
4.2.2.3.2	Kawasan Lokasi Objek dalam RTRW ...	61
4.2.2.3.3	Zonasi dan Perencanaan Kota .....	65
4.2.2.3.4	Aksesibilitas Eksternal Kawasan .....	65
4.2.3	Analisis Pasar .....	66
4.2.3.1	Kondisi Perekonomian Makro Kota Balikpapan...	67
4.2.3.2	Penduduk dan Tenaga Kerja .....	72
4.2.3.2.1	Jumlah, Kepadatan dan Pertumbuhan Penduduk .....	72
4.2.3.2.2	Struktur Penduduk .....	73
4.2.3.3	Analisis Tingkat Kapitalisasi .....	74
4.2.3.4	Analisis Pasar Penggunaan Hotel .....	75
4.2.3.4.1	Perkembangan Pariwisata Kota Balikpapan .....	75
4.2.3.4.2	Profil Wisatawan .....	77
4.2.3.4.3	Pertumbuhan Wisatawan .....	78
4.2.3.4.4	Kontribusi dalam Perekonomian .....	79
4.2.3.4.5	Pasar Hotel di Kota Balikpapan .....	81
4.2.3.4.6	Analisis Pasar Hotel di Balikpapan .....	83
4.2.3.5	Analisis Pasar Apartemen .....	84
4.2.3.5.1	Pasar Apartemen Kota Balikpapan .....	84
4.2.3.5.2	Penyesuaian Pasar Apartemen .....	88
4.2.3.6	Pasar Gedung Kantor Kota Balikpapan .....	89
4.2.3.6.1	Pasar Gedung Kantor Balikpapan .....	89
4.2.3.6.2	Penyesuaian Pasar Gedung Kantor .....	90
4.2.3.7	Analisis Keuangan Optimalisasi Perencanaan	

Penggunaan Lahan .....	90
4.2.3.7.1 Pengembangan Hotel .....	91
4.2.3.7.2 Pengembangan Apartemen .....	91
4.2.3.7.3 Pengembangan Gedung Perkantoran .....	92
4.2.3.8 Analisis Biaya Pembangunan Properti .....	92
4.2.3.9 Analisis Tingkat Sewa Properti .....	95
4.2.3.9.1 Hotel .....	95
4.2.3.9.2 Apartemen .....	98
4.2.3.9.3 Gedung Perkantoran .....	99
4.2.3.10 Analisis Pendapatan Properti .....	99
4.2.3.10.1 Hotel .....	100
4.2.3.10.2 Apartemen .....	100
4.2.3.10.3 Gedung Perkantoran .....	101
4.2.3.11 Analisis Pengeluaran/Biaya Properti .....	102
4.2.3.11.1 Hotel .....	102
4.2.3.11.2 Apartemen .....	103
4.2.3.11.3 Gedung Perkantoran .....	104
4.2.4 Analisis Kelayakan Keuangan .....	105
4.2.4.1 Analisis Keuangan Penggunaan Hotel .....	105
4.2.4.2 Analisis Keuangan Penggunaan Apartemen .....	105
4.2.4.3 Analisis Keuangan Penggunaan Gedung Perkantoran .....	106
4.2.4.4 Analisis Perbandingan Indikator Kelayakan .....	107
4.2.5 Analisis Produktivitas Maksimum .....	108
4.3 Analisis <i>Most Fitting Use</i> (MFU) .....	109
4.3.1 Pembobotan Faktor Potensi Pengembangan Lahan Menurut Analisa MFU .....	109
4.3.2 Analisis <i>Most Suitable Use</i> (MSU) .....	110
4.3.2.1 Penyusunan Rating Faktor Kesesuaian Lahan .....	110
4.3.2.2 Pembobotan Masing-masing Segmen .....	111
4.3.3 Pembobotan Analisis HBU .....	113
4.3.3.1 Penyusunan Rating Faktor Analisis HBU .....	113
4.3.3.2 Pembobotan Faktor Analisis HBU .....	114
4.3.3.3 Analisis Rating Faktor HBU .....	114
4.3.4 Analisis Keuntungan dan Nilai Tambah .....	115
4.3.4.1 Penyusunan Rating Faktor CB .....	115
4.3.4.2 Pembobotan Rating Faktor CB .....	116
4.3.5 Analisis <i>Most Fitting Use</i> (MFU) .....	117
4.3.5.1 Perhitungan Rata-Rata Nilai Rating Analisis MSU, HBU dan CB .....	118
4.3.5.2 Penentuan Standarisasi Nilai Rating .....	118
4.3.5.3 Pembobotan Nilai Standarisasi Rating .....	118
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>120</b>
5.1 Simpulan .....	120
5.2 Implikasi .....	120

5.3 Keterbatasan .....	121
5.4 Saran .....	121
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>122</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>126</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perbedaan antara HBU, MFU dan MPU .....	28
Tabel 4.1 Kelompok Kegiatan Jenis Usaha .....	49
Tabel 4.2 Uji Aspek Fisik Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	50
Tabel 4.3 Properti yang ada di sekitar Lokasi .....	56
Tabel 4.4 Uji Aspek Fisik Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.....	59
Tabel 4.5 Sertifikat Tanah.....	60
Tabel 4.6 PDRB menurut Lapangan Usaha atas Dasar Harga Berlaku Kota Balikpapan tahun 2008 - 2014 .....	68
Tabel 4.7 PDRB menurut Lapangan Usaha atas Dasar Harga Konstan Kota Balikpapan tahun 2008 - 2014 .....	69
Tabel 4.8 Laju Pertumbuhan PDRB menurut Lapangan Usaha atas Dasar Harga Konstan tahun 2009 - 2014 .....	70
Tabel 4.9 Tingkat Inflasi Kota Balikpapan tahun 2008 s/d 2014 .....	71
Tabel 4.10 Tingkat Pendapatan Perkapita tahun 2008 - 2014.....	72
Tabel 4.11 Proyek Penanaman Modal dalam Negeri dan Asing (000 Rp) tahun 2007 - 2014 .....	72
Tabel 4.12 Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan menurut Kecamatan tahun 2004 - 2014.....	73
Tabel 4.13 Data Kunjungan Wisatawan.....	78
Tabel 4.14 Target dan Realisasi Jumlah Wisatawan dan Destinasi Balikpapan...	78
Tabel 4.15 Kontribusi terhadap Perekonomian.....	80
Tabel 4.16 Jumlah Hotel/Penginapan/Wisma di Kota Balikpapan .....	81

Tabel 4.17 Jumlah Hotel di Balikpapan berdasarkan Klasifikasi .....	82
Tabel 4.18 Kesimpulan Regulasi Tapak .....	91
Tabel 4.19 Analisis Penentuan Nilai Pasar Tanah .....	93
Tabel 4.20 Nilai Pengembangan Properti Hotel.....	93
Tabel 4.21 Nilai Pengembangan Properti Apartemen.....	94
Tabel 4.22 Nilai Pengembangan Properti Gedung Perkantoran .....	94
Tabel 4.23 Data <i>Rate</i> Rata-Rata Hotel di Kota Balikpapan.....	96
Tabel 4.24 Data <i>Rate</i> Apatemen Sewa di Kota Balikpapan.....	99
Tabel 4.25 Data <i>Rate</i> Gedung Kantor Sewa di Kota Balikpapan .....	99
Tabel 4.26 Pendapatan Hotel .....	100
Tabel 4.27 Pendapatan Apartemen.....	101
Tabel 4.28 Pendapatan Gedung Perkantoran .....	101
Tabel 4.29 Pengeluaran Hotel .....	103
Tabel 4.30 Pengeluaran Apartemen .....	103
Tabel 4.31 Pengeluaran Gedung Perkantoran .....	104
Tabel 4.32 Uji Aspek Finansial Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	107
Tabel 4.33 Usulan Penggunaan yang Tertinggi dan Terbaik .....	108
Tabel 4.34 Rating dari <i>Site Factor</i> / Faktor Pelengkap dari <i>Site</i> .....	110
Tabel 4.35 Pembobotan Masing-masing Segmen .....	111
Tabel 4.36 Kesesuaian ( <i>Suitability</i> ) berdasarkan pada pembobotan rating .....	112
Tabel 4.37 Skoring Analisis HBU .....	113
Tabel 4.38 Pembobotan Analisis HBU .....	114
Tabel 4.39 Analisis Atribut HBU.....	115

Tabel 4.40 Nilai Tambah ( <i>value</i> ) / Benefit Komunitas ( <i>Community Benefit</i> ) ....	116
Tabel 4.41 Benefit Komunitas ( <i>Community Benefit</i> ) .....	117
Tabel 4.42 Skoring Pembobotan Rata-Rata MFU (MSU dan HBU).....	118
Tabel 4.43 Standarisasi Rating Analisis.....	118
Tabel 4.44 Pembobotan Standarisasi Rating .....	119

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Proses Analisis Pasar dan Uji HBU .....	21
Gambar 2.2 Proses Analisis <i>Most Fitting Use (MFU)</i> .....	29
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Balikpapan .....	45
Gambar 4.2 Tapak Lokasi Penelitian .....	46
Gambar 4.3 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Balikpapan .....	63
Gambar 4.4 <i>Corridor System</i> .....	64
Gambar 4.5 Hirarki Pusat-Pusat Pelayanan .....	65
Gambar 4.6 Peta Objek Pariwisata Kota Balikpapan .....	76
Gambar 4.7 Profil Wisatawan .....	77
Gambar 4.8 Jumlah Hotel di Kota Balikpapan Pada Tahun 2012-2013 .....	89



## DAFTAR GRAFIK

	Halaman
Grafik 4.1    Jumlah Hotel di Kota Balikpapan Pada Tahun 2012-2013 .....	82

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Peta Lokasi .....	126
Lampiran 2 Peta Lokasi .....	127
Lampiran 3 Denah Lokasi .....	128
Lampiran 4 Foto Aset .....	129
Lampiran 5 Foto Aset .....	130
Lampiran 6 Tingkat Hunian Hotel Kota Balikpapan tahun 2010-2014 .....	131
Lampiran 7 Tingkat Hunian Hotel Berbintang Balikpapan tahun 2014 .....	132
Lampiran 8 Tingkat Hunian Hotel Berbintang Kota Balikpapan tahun 2014 ..	133
Lampiran 9 <i>Rate</i> Hotel Kota Balikpapan tahun 2014 .....	134
Lampiran 10 Rekap Rata-rata <i>Rate</i> Hotel Kota Balikpapan tahun 2014 .....	135
Lampiran 11 Rencana Detail Tata Ruang Pembangunan Apartemen .....	136
Lampiran 12 Luas Tapak Pembangunan Apartemen .....	137
Lampiran 13 Perkiraan Biaya Pembangunan Apartemen .....	138
Lampiran 14 Perhitungan Discount Rate Pembangunan Apartemen .....	139
Lampiran 15 Proyeksi Pembangunan Apartemen .....	140
Lampiran 16 Rencana Detail Tata Ruang Pembangunan Hotel .....	141
Lampiran 17 Luas Tapak Pembangunan Hotel .....	142
Lampiran 18 Perkiraan Biaya Pembangunan Hotel .....	143
Lampiran 19 Proyeksi Tingkat <i>Rate</i> Pembangunan Hotel .....	144
Lampiran 20 Proyeksi Pendapatan Hotel Lainnya dan Proyeksi Biaya .....	145
Lampiran 21 Perhitungan Discount Rate Pembangunan Hotel .....	146

Lampiran 22 Analisis Aliran Tunai Terdiskonto Pembangunan Hotel.....	147
Lampiran 23 Rencana Detail Tata Ruang Pembangunan Gedung Kantor.....	148
Lampiran 24 Luas Tapak Pembangunan Gedung Kantor .....	149
Lampiran 25 Proyeksi Biaya Pembangunan Gedung Kantor.....	150
Lampiran 26 Perhitungan Discount Rate Pembangunan Gedung Kantor.....	151
Lampiran 27 Analisis Aliran Tunai Terdiskonto Gedung Kantor.....	152
Lampiran 28 <i>Rate Sewa</i> Apartemen dan Gedung Kantor .....	153