

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
INTISARI	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	5
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Pertanyaan Penelitian	7
1.5 Tujuan Penelitian	7
1.6 Manfaat Penelitian	8
1.7 Batasan dan Asumsi Penelitian	8
1.8 Sistematika Penulisan	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA/LANDASAN TEORI	10
2.1 Tinjauan Pustaka	10
2.1.1 Konsep Nilai Ekonomi	10
2.1.2 Nilai Pasar dan Nilai Wajar	11
2.1.3 Penilaian	12
2.1.4 <i>Opportunity Cost</i>	13
2.2 Landasan Teori	14
2.2.1 Analisis Tekno Ekonomi	14
2.2.2 Metode Kapitalisasi Hasil atau Aliran Tunai Terdiskon	16
2.2.3.1 Metode Kapitalisasi Hasil	16
2.2.3.2 Aliran Tunai Terdiskon	17
2.2.3.3 <i>Yield Capitalization</i>	18
2.2.3.4 Tingkat Diskonto dan Tingkat Pendiskon	19
2.2.3 Analisis Pengembangan Tanah (<i>Land Development Analysis/LDA</i>)	21
BAB III METODE PENELITIAN.....	25
3.1 Klasifikasi Jenis Data dan Sumber Data	25
3.2 Alat Analisis	27

3.2.1 Analisis Tekno Ekonomi	27
3.2.2 Analisis Perhitungan Aliran Tunai Terdiskon	29
3.2.2.1 <i>Net Present Value</i> (NPV)	31
3.2.2.2 <i>Return of Investment</i> (ROI)	31
3.2.2.3 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	31
3.2.2.4 <i>Payback Periode</i> (PP)	32
3.2.2.5 <i>Benefit and Ratio/Profitability Index</i> (BR/PI)	32
3.2.3 Analisis Pengembangan Tanah	33
3.3 Kerangka Penelitian	34
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	35
4.1 Letak Geografis Regional dan Demografi	35
4.1.1 Letak Geografis Regional	35
4.1.2 Demografi	35
4.2 Dinamika Perekonomian	36
4.2.1 Indeks Harga Konsumen/Laju Inflasi	36
4.2.2 Pengeluaran Penduduk	37
4.3 Perdagangan	37
4.4 Pariwisata dan Perhotelan	39
4.5 Analisis Pasar Properti	40
4.5.1 Pusat Perbelanjaan	40
4.5.2 Hotel	42
4.6 Analisis Kawasan Lahan	43
4.6.1 Aksesibilitas ke Lahan	43
4.6.2 Aglomerasi Kawasan	44
4.6.3 <i>Signage</i> Kawasan	46
4.6.4 Tinjauan Pasar Properti	48
4.7 Analisis Penggunaan Saat Ini (<i>Value in Use</i>)	51
4.7.1 Analisis Fisik	51
4.7.2 Analisis Regulasi	53
4.7.3 Analisis Produktivitas Pertokoan	54
4.8 Analisis Pengembangan Properti	56
4.8.1 Analisis Regulasi Pengembangan	56
4.8.2 Analisis Pengembangan Fisik	59
4.9 Analisis Tekno Ekonomi	65
4.9.1 Analisis Tekno Ekonomi Mal	65
4.9.2 Analisis Tekno Ekonomi Hotel	68
4.10 Analisis Pengembangan Lahan	71
4.10.1 Simulasi Pendapatan	71
4.10.1.1 Asumsi Pendapatan Mal	72
4.10.1.2 Asumsi Pendapatan Parkir Mal	73
4.10.1.3 Asumsi Pendapatan Hotel	74
4.10.2 Simulasi Biaya	75
4.10.2.1 Asumsi Biaya Operasional Mal	76
4.10.2.1 Asumsi Biaya Operasional Hotel	76
4.10.3 <i>Discount Rate</i>	77
4.10.4 <i>Cash Flow Projection</i>	78
4.10.5 <i>Net Present Value</i>	79

4.10.6 Kelayakan Investasi	79
4.10.7 Uji Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>)	80
4.11 Rekonsiliasi Nilai Tanah/Nilai Aset	81
4.11.1 Penilaian Pendekatan Data Pasar (<i>Market Data Approach</i>)	81
4.11.2 Analisis Pengembangan Lahan/Tanah (<i>Land Development Analysis</i>)	82
4.11.3 Rekonsiliasi Nilai Tanah	82
4.11 <i>Opportunity Cost</i>	82
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	84
5.1 Simpulan	84
5.2 Keterbatasan Penelitian	85
5.3 Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	xvii
LAMPIRAN	xxiv

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Studi Empiris	6
Tabel 1.1 Penelitian-penelitian Terdahulu	6
Tabel 3.1 Klasifikasi Jenis Data dan Sumber Data	25
Tabel 4.1 Perkembangan Jumlah Penduduk Kabupaten Banyumas Berdasarkan Kelompok Usia, Rasio Beban Ketergantungan, dan Jumlah Rata-rata Anggota Rumah Tangga Tahun 2010—2014	36
Tabel 4.2 SIUP yang Diterbitkan dan Nilai Investasi (Diluar Tanah & Bangunan)	38
Tabel 4.3 Banyaknya Hotel dan Banyaknya Wisatawan	40
Tabel 4.4 Mal di Kota Purwokerto	41
Tabel 4.5 Perkembangan Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan di Kabupaten Banyumas Tahun 2010—2015	42
Tabel 4.6 Penggunaan Lahan Eks Stasiun Timur Purwokerto Sebelum Pengembangan	52
Tabel 4.7 Rekapitulasi Pendapatan Sewa Pertokoan Eks Stasiun Timur Purwokerto (Berakhir 31 Desember 2015) .	54
Tabel 4.8 Perhitungan NPV Pertokoan	55
Tabel 4.9 Peraturan Bangunan Gedung	60
Tabel 4.10 Standar Kebutuhan Ruang Parkir	60
Tabel 4.11 <i>Building Codes</i>	63
Tabel 4.12 Rekapitulasi Jenis Penyewa dan Besaran Ruang dalam Mal ...	63
Tabel 4.13 Pembagian Kamar Hotel dan Jenis Kamar Berdasarkan Letak Lantai	64
Tabel 4.14 Rekapitulasi Besaran Ruang dalam Hotel	64
Tabel 4.15 Hasil Tekno Ekonomi Bangunan Mal	67
Tabel 4.16 Hasil Tekno Ekonomi Bangunan Hotel	70
Tabel 4.17 Asumsi Harga Sewa Ruang Mal Berdasar Nilai Pasar Sewa	72
Tabel 4.18 Asumsi Pendapatan Parkir Mal	73
Tabel 4.19 Persentase Pendapatan dan Pengeluaran Hotel	74
Tabel 4.20 Asumsi Pendapatan Sewa Kamar Hotel Berdasar Nilai Pasar Sewa	75
Tabel 4.21 Persentase Biaya-biaya Pengeluaran Hotel	77

Tabel 4.22 NPV Pengembangan	79
Tabel 4.23 Perbandingan Nilai Investasi	80
Tabel 4.24 Kelayakan Investasi	80
Tabel 4.25 Uji HBU	81
Tabel 4.26 Nilai Tanah Hasil LDA	82
Tabel 4.27 Rekonsiliasi Nilai Tanah	82
Tabel 4.28 Asumsi Dua Pendapatan	83

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Analisis Pengembangan Tanah	22
Gambar 3.1 Kerangka penelitian	34
Gambar 4.1 Grafik IHK dan Laju/Tingkat Inflasi di Kota Purwokerto, Kabupaten Banyumas Tahun Kalender 2010—2015	37
Gambar 4.2 Grafik Perkembangan SIUP yang Diterbitkan dan Nilai Investasi (di Luar Tanah dan Bangunan) tahun 2011—2014	38
Gambar 4.3 Jumlah Pasar Menurut Jenisnya Tahun 2014	39
Gambar 4.4 Grafik Perkembangan Jumlah Pengunjung dan Jumlah Pendapatan Daya Tarik Objek Wisata Kabupaten Banyumas Tahun 2010—2014	39
Gambar 4.5 Grafik Perkembangan Pajak Hotel, Pajak Restoran dan Pajak Hiburan di Kabupaten Banyumas Tahun 2010—2015	43
Gambar 4.6 Aksesibilitas ke Lahan	44
Gambar 4.7 Pemetaan Peruntukan Kawasan Lahan dan Sekitarnya	45
Gambar 4.8 Penanda Kawasan Lahan dan Sekitarnya	48
Gambar 4.9 Nilai Tanah Kawasan Lahan	49
Gambar 4.10 Nilai Jual Objek Pajak Tanah yang Berbatasan dengan Objek	50
Gambar 4.11 Grafik Perkembangan Pendapatan Sewa Pertokoan Eks Stasiun Timur Purwokerto (Berakhir 31 Desember 2015)	55
Gambar 4.12 Garis Sempadan Muka Bangunan	62
Gambar 4.13 Grafik Hasil Tekno Ekonomi Bangunan Mal	68

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Perbandingan Perkembangan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku,PDB per Kapita Kabupaten Banyumas di Karesidenan dalam Provinsi Jawa Tengah (2010—2014)	88
Lampiran 2 Peta Pola Ruang	89
Lampiran 3 Nilai Sewa Pertokoan Eks Stasiun Timur Purwokerto (berakhir 31 Desember 2015)	90
Lampiran 4 Rincian Mal: Jenis Penyewa dan Fasilitas Umum Berdasarkan Letak Lantai	92
Lampiran 5 Jumlah Slot Parkir dan Luas Area Parkir	94
Lampiran 6 Rincian Besaran Ruang dalam Hotel	97
Lampiran 7 Analisis Tekno Ekonomi Bangunan Mal	98
Lampiran 8 Analisis Tekno Ekonomi Bangunan Hotel	104
Lampiran 9 Perhitungan Jumlah Investasi Mal dan Hotel	111
Lampiran 10 Rekapitulasi Biaya Pembangunan Mal	112
Lampiran 11 Pengembangan Mal	113
Lampiran 12 Simulasi <i>Furniture and Fixture</i> Mal	114
Lampiran 13 Skenario <i>Growth</i> Mal dan Asumsi Pendapatan Sewa Mal	115
Lampiran 14 Kelayakan Investasi Mal	116
Lampiran 15 Perhitungan DCF Mal	117
Lampiran 16 Rekapitulasi Biaya Pembangunan Hotel	119
Lampiran 17 Pengembangan Hotel	120
Lampiran 18 Simulasi <i>Furniture and Fixture</i> Hotel	121
Lampiran 19 Skenario <i>Growth</i> Hotel	123
Lampiran 20 Asumsi Pendapatan Ruang Hotel	125
Lampiran 21 Kelayakan Investasi Hotel	126
Lampiran 22 Perhitungan DCF Hotel	127
Lampiran 23 <i>Market Grid</i> Penilaian Tanah Menggunakan Pendekatan Data Pasar	129
Lampiran 24 Rekapitulasi Nilai Tanah LDA Mal dan LDA Hotel	130
Lampiran 25 Simulasi <i>Opportunity Cost</i> dan <i>Opportunity Lost</i>	131
Lampiran 26 Analisis Perhitungan WACC	132