

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
PRAKATA .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
INTISARI .....	xvi
<i>ABSTRACT</i> .....	xvii
<b>BAB I    PENGANTAR</b> .....	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Keaslian Penelitian .....	6
1.3    Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
1.3.1    Tujuan penelitian.....	8
1.3.2    Manfaat penelitian.....	9
1.4    Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II    LANDASAN TEORI</b> .....	<b>11</b>
2.1    Landasan Teori .....	11
2.1.1    Teori Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>highest and best use</i> ) .....	11
2.1.2    Pendekatan penilaian .....	12
2.1.2.1 Pendekatan perbandingan penjualan ( <i>market data approach</i> ).....	12
2.1.2.2 Pendekatan biaya ( <i>cost approach</i> ).....	13
2.1.2.3 Pendekatan pendapatan ( <i>income approach</i> ) .....	13
2.2    Kajian terhadap Penelitian Terdahulu .....	14
2.3    Kerangka Penelitian .....	16

	2.3.1	Dimungkinkan secara fisik ( <i>physically possible</i> ).....	17
	2.3.2	Dijijinkan secara peraturan ( <i>legally permissible</i> ).....	17
	2.3.3	Kelayakan keuangan ( <i>financially feasible</i> ).....	17
	2.3.4	Memberikan hasil yang maksimal ( <i>maximally Productive</i> ).....	18
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b> .....		<b>20</b>
	3.1	Desain Penelitian .....	20
	3.2	Metode Pengumpulan Data .....	23
	3.2.1	Metode pengumpulan data primer .....	24
	3.2.2	Metode pengumpulan data sekunder .....	24
	3.3	Alat Analisis .....	25
	3.3.1	Analisis Produktivitas .....	25
	3.3.1.1	Analisis fisik dan lokasi lahan .....	26
	3.3.1.2	Analisis peraturan dan regulasi .....	26
	3.3.2	Analisis Keuangan .....	28
	3.3.2.1	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	30
	3.3.2.2	<i>Pay Back Period (PBP)</i> .....	30
	3.3.2.3	<i>Rate of Return on Investment (ROI)</i> .....	31
	3.3.2.4	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i> .....	31
	3.3.3	Analisis pasar .....	31
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN</b> .....		<b>32</b>
	4.1	Analisis Produktivitas Properti .....	32
	4.1.1	Aspek fisik dan lokasi .....	33
	4.1.2	Aspek peraturan dan regulasi .....	34
	4.1.3	Aspek produktivitas properti .....	38
	4.2	Analisis Makro Ekonomi .....	40
	4.2.1	Analisis makro ekonomi Nasional .....	40
	4.2.2	Analisis makro ekonomi Provinsi DKI Jakarta .....	42
	4.3	Analisis Pasar untuk Setiap Perspektif Penggunaan .....	49
	4.3.1	Usulan penggunaan hotel .....	49
	4.3.1.1	Permintaan dan penawaran hotel di DKI Jakarta .....	49
	4.3.1.2	Persebaran hotel di sekitar lokasi objek .....	54
	4.3.2	Usulan penggunaan hotel apartemen (kondominium) ..	66
	4.3.2.1	Permintaan dan penawaran apartemen di DKI Jakarta .....	66
	4.3.2.2	Harga jual kondominium di DKI Jakarta ....	70
	4.3.2.3	Persebaran kondominium di sekitar lokasi ...	72
	4.3.2.4	Analisis penyesuaian pasar apartemen .....	74
	4.3.3	Usulan penggunaan perkantoran .....	75
	4.3.3.1	Permintaan dan penawaran ruang perkantoran di Jakarta .....	75
	4.3.3.2	Harga jual ruang perkantoran di Jakarta .....	80
	4.3.3.3	Persebaran gedung perkantoran dii sekitar	

	lokasi objek .....	83
	4.3.3.4 Analisis penyesuaian pasar ruang perkantoran	84
4.4	Analisis Keuangan Penggunaan Hotel, Apartemen dan Perkantoran .....	86
	4.4.1 Analisis penggunaan hotel dan apartemen .....	87
	4.4.1.1 Analisis peremcanaan jumlah dan ukuran kamar hotel .....	87
	4.4.1.2 Analisis biaya investasi tanah hotel dan Apartemen .....	87
	4.4.1.3 Analisis biaya investasi bangunan hotel dan Apartemen .....	89
	4.4.1.4 Analisis biaya modal ( <i>cost of capital</i> ) .....	92
	4.4.1.5 Analisis Penilaian Pendapatan .....	94
	4.4.2 Analisis penggunaan hotel dan perkantoran .....	97
	4.4.2.1 Analisis biaya investasi tanah .....	97
	4.4.2.2 Analisis biaya investasi bangunan hotel dan perkantoran .....	98
	4.4.2.3 Analisis biaya modal ( <i>cost of capital</i> ) .....	98
	4.4.2.4 Analisis penilaian pendapatan .....	99
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN .....	101
	5.1 Simpulan .....	101
	5.2 Implikasi .....	103
	5.3 Keterbatasan .....	104
	5.4 Saran .....	104
	DAFTAR PUSTAKA .....	105
	LAMPIRAN .....	107