

## 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
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
<b>BAB I    PENGANTAR</b> .....	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Keaslian Penelitian .....	5
1.3    Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
1.3.1    Tujuan penelitian.....	8
1.3.1    Manfaat penelitian.....	8
1.4    Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN ALAT ANALISIS</b> .....	<b>10</b>
2.1    Tinjauan Pustaka .....	10
2.2    Landasan Teori .....	12
2.2.1    Teori penggunaan tertinggi dan terbaik ( <i>highest and best use</i> ) .....	12
2.2.2    Pendekatan penilaian .....	16
2.3    Alat Analisis .....	18
2.3.1    Analisis produktivitas .....	18
2.3.2    Analisis keuangan .....	21
2.3.3    Analisis pasar .....	25
2.3.4    Biaya modal .....	25
<b>BAB III    ANALISIS DATA</b> .....	<b>29</b>
3.1    Cara Penelitian.....	29
3.2    Analisis Produktivitas Properti .....	30
3.2.1    Aspek fisik dan lokasi .....	30
3.2.2    Aspek peraturan/regulasi .....	32
3.2.3    Analisis produktivitas .....	35

3.3	Analisis Makro Ekonomi .....	37
3.3.1	Analisis makro ekonomi Nasional ... ..	37
3.3.2	Analisis makro ekonomi Provinsi DKI Jakarta .....	50
3.4	Analisis Pasar untuk Setiap Perspektif Penggunaan .....	56
3.4.1	Usulan penggunaan apartemen .....	56
3.4.1.1	Permintaan dan penawaran apartemen di DKI Jakarta .....	56
3.4.1.2	Tingkat hunian dan tarif sewa apartemen di Jakarta .....	62
3.4.1.3	Tingkat penjualan dan harga jual apartemen di Jakarta .....	66
3.4.1.4	Analisis penyesuaian pasar apartemen .....	69
3.4.2	Usulan penggunaan perkantoran .... ..	70
3.4.2.1	Permintaan dan penawaran ruang Perkantoran di DKI Jakarta .....	70
3.4.2.2	Tingkat hunian dan tarif sewa ruang Perkantoran di Jakarta .....	78
3.4.2.3	Tingkat penjualan dan harga jual ruang Perkantoran di Jakarta .....	82
3.4.2.4	Analisis penyesuaian pasar ruang perkantoran .....	84
3.5	Analisis Keuangan Penggunaan Apartemen dan Perkantoran .....	86
3.5.1	Analisis keuangan penggunaan apartemen .....	86
3.5.1.1	Analisis biaya investasi tanah .....	86
3.5.1.2	Analisis biaya investasi bangunan .....	87
3.5.1.3	Analisis biaya modal ( <i>cost of capital</i> ).....	88
3.5.1.4	Analisis penilaian pendapatan .....	91
3.5.2	Analisis keuangan penggunaan perkantoran .....	93
3.5.2.1	Analisis biaya investasi tanah .....	93
3.5.2.2	Analisis biaya investasi bangunan .....	93
3.5.2.3	Analisis penilaian pendapatan .....	94
<b>BAB IV</b>	<b>SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>98</b>
4.1	Kesimpulan .....	98
4.2	Saran .....	99
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>101</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>103</b>