

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
INTISARI.....	xvi
<i>ABSTRACT</i>	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	7
1.3 Rumusan Masalah	10
1.4 Pertanyaan Penelitian	11
1.5 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	11
1.5.1 Tujuan Penelitian.....	11
1.5.2 Manfaat Penelitian.....	11
1.7 Sistematika Penulisan	12
BAB II LANDASAN TEORI.....	13
2.1 Teori	13
2.1.1 <i>Opportunity Cost</i>	13
2.1.2 Konsep Nilai Ekonomi	15
2.1.3 Metode Pendekatan Pendapatan.....	17
2.1.4 Metode Penilaian Properti	18
2.1.5 Metode Kapitalisasi Langsung	19
2.1.6 <i>Yield Capitalization Method</i>	20
2.1.7 <i>High and Best Use (HBU)</i>	22
2.1.8 <i>Land Development Analysis</i>	24
2.2 Kajian Penelitian Terdahulu.....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
3.1 Desain Penelitian.....	33
3.2 Metode Pengumpulan Data	33
3.3 Definisi Operasional.....	35
3.4 Metode Penyampelan	37
3.5 Metode Analisis Data.....	37
3.5.1 Analisis Tapak.....	37

3.5.2 Analisis Keuangan.....	38
3.5.3 Analisis Pasar	41
3.5.4 <i>Land Development Analysis</i>	42
3.5.5 <i>Discounted Cash Flow Analysis</i>	43
BAB IV PEMBAHASAN.....	45
4.1 Deskripsi Data.....	45
4.2 Analisis Kondisi Tapak	46
4.3 Analisis Ekonomi Wilayah Tapak	50
4.3.1 Tinjauan Ekonomi Makro Lampung Selatan	50
4.3.2 Analisis Potensi Sektor dalam Peningkatan PAD	53
4.3.2.1 Analisis Potensi Sektor Perdagangan	55
4.3.2.2 Analisis Potensi Sektor Hotel	59
4.3.2.3 Analisis Potensi Sektor Pariwisata	62
4.3.3 Tinjauan Ekonomi Mikro Lampung Selatan	64
4.3.3.1 Analisis Inflasi Lampung Selatan.....	64
4.3.3.2 Analisis Kependudukan Lampung Selatan.....	66
4.3.3.3 Analisis Ketenagakerjaan Lampung Selatan	69
4.3.3.4 Analisis Ketersediaan Ruang.....	71
4.4 Analisis Lokasi Disekitar Tapak	74
4.4.1 Aksesibilitas Tapak	74
4.4.2 Lingkungan sekitar Tapak	75
4.4.3 <i>Signane</i> Kawasan Tapak	75
4.4.4 Aglomerasi Kawasan Tapak.....	76
4.4.5 Pemetaan Potensi Kawasan Tapak	77
4.4.6 Tinjauan Pasar Properti Sekitar Tapak.....	78
4.5 Analisis Pasar	79
4.5.1 Analisis Produktifitas	79
4.5.1.1 Analisis Peraturan (Regulasi).....	79
4.5.1.2 Analisis Fisik	82
4.5.1.2.1 Bentuk, Ukuran, dan Topografi	82
4.5.1.2.2 Lokasi Penelitian	84
4.5.1.2.3 Aksesibilitas, Luas, dan Batasan	84
4.5.1.3 Analisis Tinjauan Pasar Hotel dan Mal	86
4.5.1.3.1 Tinjauan Pasar Hotel	87
4.5.1.3.2 Tinjauan Pasar Mal	88
4.5.1.4 Analisis Pengembangan Properti.....	90
4.5.1.4.1 Analisis Pengembangan Mal	90
4.5.1.4.2 Analisis Pengembangan Hotel.....	91
4.5.1.5 Analisis Biaya Pembangunan Properti	92
4.5.1.5.1 Analisis Biaya Pengembangan Mal	92
4.5.1.5.2 Analisis Biaya Pengembangan Hotel	93
4.5.1.6 Analisis Tingkat Penyewaan Properti	93
4.5.1.6.1 Tingkat Penyewaan Mal	94
4.5.1.6.2 Tingkat Penyewaan Hotel.....	95
4.5.1.7 Analisis Pendapatan.....	97
4.5.1.7.1 Analisis Pendapatan Mal	97

4.5.1.7.2 Analisis Pendapatan Hotel.....	98
4.5.1.8 Analisis Pengeluaran atau Biaya Properti	99
4.5.1.8.1 Analisis Pengeluaran atau Biaya Mal	99
4.5.1.8.2 Analisis Pengeluaran atau Biaya Hotel.....	100
4.5.1.9 <i>Discount Rate</i> (DR) dan <i>Capitalization Rate</i>	101
4.5.1.10 Nilai Tanah Setelah Dikembangkan	102
4.5.1.11 Analisis Kelayakan <i>Payback Period</i>	103
4.5.1.12 <i>Net Present Value</i> (NPV)	104
4.5.1.13 <i>Opportunity Cost</i>	105
BAB V SIMPULAN, IMPLIKASI, BATASAN, DAN SARAN.....	106
5.1 Simpulan	106
5.2 Implikasi	106
5.3 Keterbatasan	107
5.4 Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN	113

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Keaslian Penelitian	8
Tabel 4.1 Data Investasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Kabupaten Lampung Selatan .	53
Tabel 4.2 Pendapatan Daerah Lampung Selatan Tahun 2013.....	53
Tabel 4.3 Banyaknya Sarana Perdagangan Menurut Jenisnya di Kabupaten Lampung Selatan 2010—2013	56
Tabel 4.4 Banyaknya Industri di Kabupaten Lampung Selatan Menurut Kecamatan	56
Tabel 4.5 Jumlah Pertumbuhan Industri Berdasarkan Kode Industri di Lampung Selatan, 2010—2013	58
Tabel 4.6 Data Akomodasi, Kamar, dan Tempat Tidur yang Tersedia menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan, 2010—2013	61
Tabel 4.7 Profil Permintaan pada Hotel di Kecamatan Kalianda, 2012.....	62
Tabel 4.8 Data Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan Utama di Kabupaten 2012—2013	69
Tabel 4.9 Jenis Properti Existing	76
Tabel 4.10 Harga Pasaran Sewadan Jual Daerah Kawasan (dalam rupiah)	78
Tabel 4.11 Uji Aspek Hukum Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	81
Tabel 4.12 Uji Aspek Fisik Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	85
Tabel 4.13 <i>Rating Grid</i> Pasar Pengembangan Tapak.....	86
Tabel 4.14 Pasokan Hotel di Kalianda	87
Tabel 4.15 Profil Permintaan Pada Hotel di Kalianda	88
Tabel 4.16 Perkembangan Pangsa Pasar Tradisional di Kalianda	89
Tabel 4.17 Kesimpulan Regulasi Tapak.....	90
Tabel 4.18 Rancangan Biaya Pembangunan Mal.....	92
Tabel 4.19 Rancangan Biaya Pembangunan Hotel	93
Tabel 4.20 Jenis Kamar yang Disewakan	94
Tabel 4.21 Pendapatan Ruang yang Disewakan Mal	94
Tabel 4.22 Jenis Kamar yang Disewakan Hotel.....	95

Tabel 4.23	Pendapatan Ruang yang Disewakan Hotel.....	95
Tabel 4.24	Luas Area Bangunan per Unit <i>space</i> Hotel.....	96
Tabel 4.25	Luas Area Bangunan per Unit <i>space</i> Mal	96
Tabel 4.26	Tabel Pendapatan <i>Other Revenue</i> Mal per Tahun.....	97
Tabel 4.27	Tarif Pendapatan Sewa Hotel per Tahun.....	98
Tabel 4.28	Tabel Pengeluaran Biaya Operasional Mal.....	99
Tabel 4.29	Pengeluaran Departemen Hotel.....	100
Tabel 4.30	Nilai Tanah setelah dikembangkan Mal.....	103
Tabel 4.31	Tabel Nilai Tanah setelah dikembangkan Hotel	103
Tabel 4.32	Kelayakan Investasi <i>Payback Period</i>	104
Tabel 4.33	<i>Net Present Value</i> (NPV) Pengembangan Properti.....	105

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Konsep Biaya, Harga, dan Nilai.....	17
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan.....	48
Gambar 4.2 Lokasi Tanah Penelitian.....	49
Gambar 4.3 Perbandingan Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Lampung Selatan dengan Provinsi Lampung dan Nasional 2010—2013.....	51
Gambar 4.4 Peran Sektor Perekonomian Lampung Selatan 2013.....	52
Gambar 4.5 Perkembangan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2010—2013.....	55
Gambar 4.6 Banyaknya Hotel di Kabupaten Lampung Selatan, 2010—2013	60
Gambar 4.7 Peningkatan Jumlah Kunjungan Wisata di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2010—2014.....	63
Gambar 4.8 Perbandingan Tingkat Inflasi Kalianda dengan Daerah Lainnya 2014.....	65
Gambar 4.9 Data Perkembangan Jumlah Penduduk di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2010—2014.....	66
Gambar 4.10 Data Penurunan Jumlah Penduduk Miskin di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2010—2014.....	67
Gambar 4.11 Analisis Penurunan Tingkat Kemiskinan di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2010—2014.....	68
Gambar 4.12 Data Penurunan Jumlah (Jiwa) dan Tingkat Pengangguran (%) di Kabupaten Lampung Selatan 2010—2014.....	70
Gambar 4.13 Peta Peruntukan Kawasan Strategis Berdasarkan Aspek Ekonomi Lampung Selatan.....	72
Gambar 4.14 <i>Signane</i> kawasan.....	76
Gambar 4.15 Peta Penggunaan Lahan di Kecamatan Kalianda.....	77
Gambar 4.16 <i>Siteplan</i> Tapak 40.000 M ²	80
Gambar 4.17 Peta RTRW Kecamatan Kalianda.....	83
Gambar 4.18 Lokasi Tapak.....	84
Gambar 4.19 Data Banyaknya Sarana Perekonomian di Kecamatan Kalianda	89
Gambar 4.20 Denah Mal2 Lantai.....	91

Gambar 4.21	Denah Hotel 3 Lantai	91
-------------	----------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 DCF Hotel	113
Lampiran II Pengembangan Hotel	125
Lampiran III RAB Hotel	126
Lampiran IV Rekapitulasi RAB Hotel	137
Lampiran V DCF Mal	138
Lampiran VI Pengembangan Mal.....	144
Lampiran VII RAB Mall.....	145
Lampiran VIII Rekapitulasi RAB Mal.....	154
Lampiran IX Rekapitulasi Nilai Tanah Setelah LDA Hotel.....	155
Lampiran X Rekapitulasi Nilai Tanah Setelah LDA Mal.....	156