

## 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 .....	xiii
INTISARI .....	xiv
<i>ABSTRACT</i> .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian .....	4
1.3 Rumusan Masalah .....	7
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	7
1.5 Tujuan Penelitian .....	7
1.6 Manfaat Penelitian .....	8
1.7 Sistematika Penulisan .....	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA .....	10
2.1 Tinjauan Pustaka .....	10
2.2 Landasan Teori .....	11
2.2.1 Teori Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) .....	11
2.2.2 <i>Feasibility Study</i> (Studi Kelayakan) Sebuah Tapak .....	15
2.2.3 Metoda Penilaian Properti .....	15
2.3 Kajian Terhadap Penulisan Terdahulu .....	17
2.4 Kerangka Penelitian .....	19
BAB III METODA PENELITIAN .....	22
3.1 Desain Penelitian .....	22
3.2 Metoda Pengumpulan Data .....	23
3.3 Metoda Pengambilan Sampel .....	25
3.4 Batasan dan Definisi Operasional .....	26
3.5 Instrumen Penelitian .....	28
3.6 Alat Analisis .....	28

BAB IV PEMBAHASAN .....	35
4.1 Deskripsi Data .....	35
4.2 Analisis Tapak.....	35
4.3 Analisis Produktifitas .....	38
4.3.1 Analisis Peraturan (Regulasi) .....	38
4.3.2 Analisis Fisik .....	39
4.3.2.1 Bentuk Ukuran dan Topografi .....	40
4.3.2.2 <i>View</i> dan Akses Poin .....	40
4.3.2.3 <i>Floodplain</i> .....	41
4.3.2.4 Utilitas .....	41
4.3.2.5 Penggunaan Lahan di Tapak .....	42
4.3.3 Analisis Lokasi.....	44
4.3.3.1 Deskripsi Lokasi Subjek .....	44
4.3.3.2 Pola Konsentrasi Penggunaan Kawasan Sekitar .....	44
4.3.3.3 Pertumbuhan Kota .....	45
4.3.3.4 Zonasi dan Perencanaan Kota .....	45
4.3.3.5 Pembobotan Potensi Penggunaan Menurut Lokasi ...	46
4.4 Analisis Pasar .....	47
4.4.1 Perkembangan Ekonomi Nasional .....	47
4.4.2 Analisis Makro Kota Kupang .....	49
4.4.3 Penduduk dan Tenaga Kerja.....	51
4.4.4 Analisis Tingkat Kapitalisasi Kota Kupang .....	53
4.4.5 Analisis Pasar Hotel .....	55
4.4.5.1 Perkembangan Pariwisata Nasional dan Kota Kupang	56
4.4.5.2 Pasar Hotel di Kota Kupang.....	58
4.4.5.3 Analisis Penyesuaian Pasar Hotel di Kota Kupang....	59
4.4.6 Analisis Pasar <i>Convention Center</i> .....	60
4.4.6.1 Perkembangan <i>Convention Center</i> di Kota Kupang ..	60
4.4.6.2 Pertumbuhan Jumlah Keluarga di Kota Kupang.....	63
4.4.6.3 Jumlah Sekolah di Kota Kupang .....	63
4.4.6.4 Analisis Penyesuaian pasar <i>Convention Center</i> di Kota Kupang .....	64
4.4.7 Analisis Pasar Perkantoran .....	65
4.4.7.1 Perkembangan Perkantoran di Kota Kupang .....	66
4.4.7.2 Analisis Penyesuaian Pasar Perkantoran di Kupang ..	66
4.4.8 Analisis Keuangan Penggunaan Hotel, <i>Convention Center</i> dan Perkantoran .....	67
4.4.8.1 Analisis Penilaian Tanah Hotel, <i>Convention Center</i> dan Perkantoran .....	68
4.4.8.2 Analisis Penilaian Pendapatan.....	69
4.4.8.2.1 Penilaian Pendapatan Penggunaan Hotel.....	69
4.4.8.2.2 Penilaian Pendapatan Penggunaan <i>Convention</i> <i>center</i> .....	71
4.4.8.2.3 Penilaian Pendapatan Penggunaan Perkantoran	74
4.4.8.3 Analisis Rekonsiliasi Keuangan .....	76

BAB V	SIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN .....	78
5.1	Simpulan .....	78
5.2	Keterbatasan .....	80
5.4	Saran .....	80
DAFTAR PUSTAKA	.....	81
LAMPIRAN	.....	84

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 <i>Market Data Grid</i> Pembandingan Tanah .....	35
Tabel 4.2 Analisis Produktifitas .....	46
Tabel 4.3 <i>Rating Grid</i> Hasil Kuisoner .....	47
Tabel 4.4 Pertumbuhan Ekonomi Kota Kupang dan Nusa Tenggara Timur Menurut Lapangan Usaha tahun 2010 –2013 .....	50
Tabel 4.5 Presentase Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Seminggu Yang Lalu Menurut Lapangan Usaha Utama dan Jenis Kelamin Tahun 2013 .....	53
Tabel 4.6 Banyaknya Surat Nikah Yang Dikeluarkan Menurut Kecamatan di Kota Kupang, 2010 – 2013 .....	63
Tabel 4.7 Jumlah sekolah di Kota Kupang tahun 2013— 2014.....	64
Tabel 4.8 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2000.....	65
Tabel 4.9 Kesimpulan Regulasi Tapak .....	68
Tabel 4.10 Analisis Penentuan Nilai Pasar Data Pembandingan .....	68
Tabel 4.11 <i>Net Present Value</i> (NPV) Pembangunan Hotel .....	69
Tabel 4.12 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Pembangunan Hotel.....	70
Tabel 4.13 <i>Pay Back Period</i> Pembangunan Hotel.....	71
Tabel 4.14 <i>Rate Return on Investment</i> (ROI) Pembangunan Hotel.....	71
Tabel 4.15 <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) Pembangunan Hotel .....	71
Tabel 4.16 <i>Net Present Value</i> (NPV), Pembangunan <i>Convention Center</i> ...	71
Tabel 4.17 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Pembangunan <i>Convention Center</i> .....	72
Tabel 4.18 <i>Pay Back Period</i> Pembangunan <i>Convention Center</i> .....	73
Tabel 4.19 <i>Rate Return on Investment</i> (ROI) Pembangunan <i>Convention Center</i> .....	73
Tabel 4.20 <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) Pembangunan <i>Convention Center</i> ...	73
Tabel 4.21 <i>Net Present Value</i> (NPV), Pembangunan Perkantoran .....	74
Tabel 4.22 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Pembangunan Perkantoran .....	75
Tabel 4.23 <i>Pay Back Period</i> Pembangunan Perkantoran.....	75
Tabel 4.24 <i>Rate Return on Investment</i> (ROI)Pembangunan Perkantoran...	76

Tabel 4.25 *Benefit Cost Ratio* (BCR) Pembangunan Perkantoran ..... 76

Tabel 4.26 Perbandingan Indikator Kelayakan Keuangan..... 76

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Peta Global Kota Kupang .....	3
Gambar 2.1 Proses Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	14
Gambar 4.1 Peta Lokasi Tapak .....	36
Gambar 4.2 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang tahun 2011—2031 .....	37
Gambar 4.3 Penggunaan Lahan Sekitar tapak.....	43
Gambar 4.4 Kepadatan Penduduk menurut Kecamatan Tahun 2012—2013	52

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Rekapitulasi Hasil Kuisisioner .....	84
Lampiran 2 <i>Rating Grid</i> Hasil Kuisisioner .....	85
Lampiran 3 <i>Rating Grid</i> Analisis Produktifitas.....	86
Lampiran 4 <i>Discounted Cash Flow</i> Usulan Penggunaan Hotel .....	87
Lampiran 5 Hasil perhitungan aliran kas selama 20 tahun terhadap usulan penggunaan Hotel.....	90
Lampiran 6 <i>Discounted Cash Flow</i> Usulan Penggunaan <i>Convention Center</i> 91	91
Lampiran 7 Hasil perhitungan aliran kas selama 20 tahun terhadap usulan penggunaan <i>Convention Center</i> .....	95
Lampiran 8 <i>Discounted Cash Flow</i> Usulan Penggunaan Kantor .....	96
Lampiran 9 Hasil perhitungan aliran kas selama 20 tahun terhadap usulan penggunaan Kantor.....	99
Lampiran 10 Perbandingan Data Pasar.....	100
Lampiran 11 Perbandingan Indikator Kelayakan keuangan .....	102



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap tanah kosong ) Lahan di kawasan Kelapa Lima Kota**

**Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur**

ARLAN R ZACHARIAS, I Wayan Nuka Lantara, M.Si., Ph.D.

Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>