

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
INTISARI	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	6
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Pertanyaan Penelitian	7
1.5 Tujuan Penelitian	8
1.6 Manfaat penelitian	8
1.7 Sistematika Penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1 Teori	10
2.1.1. Aset dan properti	10
2.1.2. Optimalisasi Aset	11
2.1.3. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	13
2.1.4. Pendekatan Penilaian	16
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	20
2.3 Model Penelitian/Kerangka Penelitian	23
BAB III METODA PENELITIAN	25
3.1 Desain Penelitian	25
3.2 Metoda Pengumpulan Data	25
3.3 Definisi Operasional	27



3.4 Instrumen Penelitian	28
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Deskripsi Data	33
4.2 Deskripsi Umum Objek Penelitian	34
4.2.1. Gambaran Aktivitas	35
4.2.2. Keuangan	36
4.2.3. Analisis Sewa	37
4.3 Analisis Tapak.....	38
4.4 Analisis Produktivitas.....	41
4.4.1. Analisis Legal (Peraturan).....	41
4.4.2. Analisis Fisik	44
4.4.3. Analisis Lokasi	47
4.4.4. Analisis Produktivitas Properti.....	51
4.5 Analisis Pasar	54
4.5.1 Kondisi Perekonomian.....	54
4.5.2 Kondisi Kependudukan.....	55
4.5.3 Penggunaan Lahan.....	57
4.5.4 Pariwisata	58
4.5.5 Analisis Pasar Kios Makanan/Resto	58
4.5.6 Analisis Pasar Penggunaan Kios Non Resto	61
4.5.7 Analisis Pasar Penggunaan Gedung Usaha.....	65
4.5.8 Analisis Pasar Penggunaan Panggung dan Lapangan Terbuka.....	68
4.6 Skenario Pengembangan Properti.....	69
4.6.1 Skenario 1	70
4.6.2 Skenario 2	71
4.6.3 Skenario 3	73
4.7 Analisis Keuangan.....	75
4.7.1 <i>Discount Rate (DR)</i> dan <i>Capitalization Rate</i>	76
4.7.2 Analisis Kelayakan Keuangan	77
4.8 Produktivitas Maksimum.....	77
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	79
5.1. Kesimpulan	79
5.2. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	83