



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
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	3
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Pertanyaan Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian	7
1.7 Sistematika Penulisan	7
BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA.....	9
2.1 Tinjauan Pustaka	9
2.1.1 Konsep <i>Opportunity Cost</i>	9
2.1.2 Konsep Harga, Biaya dan Nilai.....	10
2.1.3 Metode Penilaian Properti.....	13
2.1.4 Pendekatan Perbandingan Data Pasar.....	15
2.1.5 Pendekatan Biaya	16
2.1.6 Pendekatan Pendapatan	17
2.1.7 <i>Land Development Method</i>	19
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	20
2.3 Kerangka Penelitian	23
2.3.1 Jenis Penelitian	23
2.3.2 Kerangka Pikir	24
BAB III METODE PENELITIAN	25
3.1 Jenis dan Sumber Data	25
3.1.1 Data Primer	25
3.1.2 Data Sekunder	25
3.2 Metode dan Analisis	26



3.2.1 Metode Penelitian	26
3.2.2 Alat Analisis	27
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	30
4.1 Analisis Ekonomi Kota Bandar Lampung	30
4.1.1 Tinjauan Makro Ekonomi Kota Bandar Lampung	30
4.1.2 Inflasi Kota Bandar Lampung	35
4.1.3 Analisis Demografi Kota Bandar Lampung	37
4.1.4 Pemanfaatan Ruang Kota Bandar Lampung	41
4.2 Analisis Kawasan Lahan	42
4.2.1 Aksesibilitas Lahan	42
4.2.2 Lingkungan Sekitar Lahan	42
4.2.3 <i>Signage</i> Kawasan Lahan	43
4.2.4 Aglomerasi Kawasan Lahan	43
4.2.5 Pemetaan Potensi Kawasan	44
4.2.6 Tinjauan Pasar Properti	45
4.3 Analisis Pasar/Pasaran	47
4.3.1 Analisis Produktivitas	47
4.3.2 Analisis Pasar Sewa Properti	52
4.3.3 Analisis Pengembangan Properti	55
4.4 Analisis Keuangan	60
4.4.1 Tingkat Hunian	61
4.4.2 Tingkat Sewa	62
4.4.3 Pendapatan	62
4.4.4 Biaya	64
4.4.5 <i>Discount Rate</i> (DR) dan <i>Capitalization Rate</i> (CR)	66
4.4.6 <i>Discount Factor</i> (DF)	68
4.4.7 <i>Cash Flow Projection</i> (CFP)	69
4.4.8 <i>Net Present Value</i> (NPV)	69
4.5 Uji <i>Highest and Best Use</i> (HBU)	70
4.6 Nilai Pengembangan Tapak	70
4.7 Analisis <i>Value In Use</i>	71
4.7.1 Analisis Fisik	71
4.7.2 Analisis Keuangan	72
4.8 Analisis <i>Opportunity Cost</i>	74
4.9 Analisis Pengembangan Tapak PT ULH	75
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	78
5.1 Kesimpulan	78
5.2 Implikasi	79
5.3 Keterbatasan Penelitian	80
5.3 Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	88



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung, 2013	31
Tabel 4.2 Angkatan Kerja dan Pengangguran Terbuka Kota Bandar Lampung, 2013	40
Tabel 4.3 Data Properti dan Pemanfaatan Kecamatan Rajabasa, 2015	44
Tabel 4.4 Harga Pasaran Sewa Properti Kota Bandar Lampung, 2015	46
Tabel 4.5 Perguruan Tinggi Kecamatan Rajabasa, 2015	47
Tabel 4.6 Peraturan Tata Ruang Kota Bandar Lampung, 2015	50
Tabel 4.7 Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara Republik Indonesia, 2015	51
Tabel 4.8 Harga Sewa Ruangan Rumah sakit Kota Bandar Lampung, 2015 .	54
Tabel 4.9 Regulasi Pengembangan Lahan Kota Bandar Lampung,, 2015 ...	56
Tabel 4.10 Jenis ruangan dan jumlah tempat tidur jasa rawat inap PT ULH, 2015	58
Tabel 4.11 Luas Pengembangan Tapak PT ULH, 2015	58
Tabel 4.12 Biaya Pengembangan Tapak PT ULH, 2015	59
Tabel 4.13 Biaya Pengembangan Fasilitas Medis PT ULH, 2015	59
Tabel 4.14 Asumsi Tingkat Hunian PT ULH, 2015	61
Tabel 4.15 Asumsi Harga Sewa Ruangan Rawat Inap PT ULH, 2015	62
Tabel 4.16 Asumsi Pendapatan PT ULH, 2015	64
Tabel 4.17 Asumsi <i>Discount Factor</i> PT ULH, 2015	68
Tabel 4.18 Nilai Hasil Simulasi LDA PT ULH, 2015	69
Tabel 4.19 Nilai Pengembangan Tapak PT ULH, 2015	71
Tabel 4.20 Nilai Data Pembanding dan Tapak PT ULH, 2015	72
Tabel 4.21 Rancangan Anggaran Bangunan PT ULH	74
Tabel 4.22 Nilai <i>Existing</i> Tapak PT ULH, 2015	74
Tabel 4.23 Asumsi Pendapatan 2 Nilai PT ULH, 2015	75



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Gambaran Global PT ULH di kota Bandar Lampung.....	2
Gambar 2.1 Konsep Biaya, Harga, dan Nilai.....	11
Gambar 2.2 Prinsip Dasar Pendekatan Perbandingan Data Pasar.....	16
Gambar 2.3 Prinsip Dasar Pendekatan Biaya.....	17
Gambar 2.4 Prinsip Dasar Pendekatan Pendapatan.....	18
Gambar 2.5 Ilustrasi <i>Land Development Analysis</i>	20
Gambar 2.6 Skema Kerangka Pikir Penelitian.....	24
Gambar 4.1 PDRB, Kota Bandar Lampung, 2014	31
Gambar 4.2 Jumlah Surat Izin diterbitkan, 2008–2012	32
Gambar 4.3 Jumlah Sarana Kesehatan Kota Bandar Lampung, 2009–2013	33
Gambar 4.4 Peranan dan Laju Pertumbuhan Kategori Jasa Pendidikan Provinsi Lampung, 2011–2014	34
Gambar 4.5 Proyeksi Jumlah Penduduk dan Sarana Kesehatan per Kapita Kota Bandar Lampung, 2013–2016	35
Gambar 4.6 Inflasi Kota Bandar Lampung, 2009–2015	36
Gambar 4.7 Inflasi Kesehatan Kota Bandar Lampung, 2010–2015	37
Gambar 4.8 Penduduk Kota Bandar Lampung Tahun, 2009–2014	38
Gambar 4.9 Jumlah Penduduk Per Kecamatan Kota Bandar Lampung, 2013 .	39
Gambar 4.10 Penduduk Menurut Kelompok Jenis Kelamin, 2013.....	39
Gambar 4.11 Rencana Tata Ruang Kota Bandar Lampung 2010–2030.....	41
Gambar 4.12 <i>Signage</i> Kawasan Lahan	43
Gambar 4.13 Pemanfaatan Ruang Kecamatan Rajabasa, 2010–2030.....	45
Gambar 4.14 Objek Penelitian	48
Gambar 4.15 Jumlah Mahasiswa PT ULH, 2009–2013	53



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Rancangan Anggaran Bangunan Metode <i>Meter Square</i> PT ULH	88
Lampiran 2 Rancangan Anggaran Bangunan Metode Survei Kuantitas PT ULH	89
Lampiran 3 Rencana Anggaran Pengadaan Peralatan Medis	91
Lampiran 4 <i>Band Of Investment Method</i>	92
Lampiran 5 Keterangan DCF PT ULH	93
Lampiran 6 DCF PT ULH	94
Lampiran 7 Legalitas Tapak dan Bangunan PT ULH	103
Lampiran 8 Desain Arsitektur PT ULH	104
Lampiran 9 Pendekatan Data Pasar Tanah PT ULH	105
Lampiran 10 RAB <i>Existing</i> Tapak PT ULH	107
Lampiran 11 Model Pendapatan Sewa Ruangan Rumah Sakit Pendidikan ..	108
Lampiran 12 Transkrip Percakapan Dengan Kosultan	111
Lampiran 13 Present Value Dan Oppurtunity Lost Nilai Pengembangan Tapak PT ULH Persepektif Time Value Of Money	113
Lampiran 14 Pendapatan Praktikum dan PBB	114