

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
PRAKATA .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
INRISARI .....	xv
<i>ABSTRACT</i> .....	xvi
<b>BAB I PENGANTAR .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian .....	4
1.3 Rumusan Masalah .....	7
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	8
1.5 Tujuan Penelitian .....	8
1.6 Manfaat Penelitian .....	8
1.7 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ALAT ANALISIS .....</b>	<b>10</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	10
2.2 Landasan Teori .....	11
2.2.1 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	11
2.2.2 Studi kelayakan .....	16
2.2.3 Metoda penilaian .....	17
2.3 Kajian Terhadap Penulisan Terdahulu .....	18
2.4 Kerangka Pemikiran .....	21
<b>BAB III METODA PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
3.1 Desain Penelitian .....	22
3.2 Metoda pengumpulan data .....	23

3.3	Metode Pengambilan sampel.....	25
3.4	Batasan dan Definisi Operasional.....	27
3.5	Instrumen penelitian .....	28
3.6	Alat analisis .....	29
BAB IV ANALISIS DATA.....		36
4.1	Deskripsi Data .....	36
4.2	Analisis Tapak .....	37
4.3	Analisis Produktifitas.....	40
4.3.1	Analisis Peraturan (Regulasi) .....	41
4.3.2	Analisis Fisik .....	42
4.3.2.1	Bentuk Ukuran dan Topografi.....	42
4.3.2.2	Floodplain .....	43
4.3.2.3	View dan Akses Poin.....	43
4.3.2.4	Penggunaan Lahan Di Tapak .....	44
4.3.2.5	Utilitas.....	45
4.3.3	Analisis Lokasi .....	46
4.3.3.1	Deskripsi Lokasi Subjek.....	46
4.3.3.2	Pola konsentrasi penggunaan kawasan sekitar .....	46
4.3.3.3	Pertumbuhan kota .....	47
4.3.3.4	Zonasi dan Perencanaan Kota.....	47
4.3.3.5	Pembobotan Potensi Penggunaan Menurut Analisis Lokasi .....	47
4.4	Analisis Pasar .....	48
4.4.1	Perkembangan Ekonomi Nasional .....	49
4.4.2	Analisis Makro Kota Banjarmasin .....	50
4.4.3	Penduduk dan Tenaga Kerja.....	52
4.4.4	Analisis Tingkat Kapitalisasi Kota Banjarmasin.....	54
4.4.5	Analisis Pasar Hotel.....	56
4.4.5.1	Pasar hotel di Kota Banjarmasin.....	57
4.4.5.2	Analisis Penyesuaian Pasar Hotel di Kota Banjarmasin .....	59
4.4.6	Analisis Perkantoran.....	60
4.4.7	Analisis Ruko .....	62
4.4.7.1	Analisis permintaan ruko .....	62
4.4.7.2	Analisis Penawaran Ruko .....	64
4.4.8	Analisis Keuangan dan Optimal Perencanaan Penggunaan Lahan.....	64
4.4.8.1	Pengembangan Properti Hotel.....	65
4.4.8.2	Pengembangan Properti Perkantoran.....	66
4.4.8.3	Pengembangan Properti Ruko .....	65
4.4.9	Analisis Biaya Pembangunan Properti .....	67
4.4.10	Analisis Tingkat Sewa Properti .....	72
4.4.10.1	Perhotelan. ....	72
4.4.10.2	Perkantoran.....	73
4.4.10.3	Ruko.....	73

4.4.11 Analisis Pendapatan Properti .....	74
4.4.11.1 Perhotelan.....	74
4.4.11.2 Perkantoran .....	74
4.4.11.3 Ruko .....	75
4.4.12 Analisis Biaya Properti.....	75
4.4.12.1 Perhotelan.....	75
4.4.12.2 Perkantoran .....	76
4.4.12.3 Ruko .....	76
4.5 Analisis Kelayakan keuangan .....	76
4.5.1 Analisis Keuangan Penggunaan Hotel.....	76
4.5.2 Analisis Keuangan Penggunaan Perkantoran .....	79
4.5.2 Analisis Keuangan Penggunaan Ruko .....	82
4.5.3 Analisis Perbandingan Indikator Kelayakan.....	83
4.6 Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik .....	85
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>87</b>
5.1 Kesimpulan .....	87
5.2 Implikasi .....	87
5.3 Keterbatasan .....	87
5.4 Saran .....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>71</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Market Data Grid Pembanding Tanah .....	37
Tabel 4.2 Pembobotan Rating Grid.....	48
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk Dan Kepadatan Penduduk Per Kecamatan .....	52
Tabel 4.4 Persentase Lapangan Pekerjaan .....	53
Tabel 4.5 Tingkat Hunian Hotel.....	58
Tabel 4.6 Tarif Tertinggi dan Tarif Terendah Kamar Hotel Berbintang di Banjarmasin.....	59
Tabel 4.7 PDRB kota Banjarmasin, 2011-2013 .....	61
Tabel 4.8 Luas Tiap Kecamatan se- Kota Banjarmasin .....	63
Tabel 4.9 Kepadatan Penduduk Tiap Kecamatan .....	63
Tabel 4.10 Tabel Kesimpulan Regulasi Tapak .....	64
Tabel 4.11 kesimpulan regulasi Tapak .....	65
Tabel 4.12 Simulasi Pengembangan kantor .....	66
Tabel 4.13 Simulasi Pengembangan bangunan Ruko .....	65
Tabel 4.14 Simulasi Pengembangan luas bangunan Ruko.....	67
Tabel 4.15 Analisis Penentuan Nilai Pasar Tanah.....	68
Tabel 4.16 Nilai Pengembangan Properti Hotel.....	70
Tabel 4.17 Nilai Pengembangan Properti Kantor .....	71
Tabel 4.18 Nilai Pengembangan Properti ruko .....	71
Tabel 4.19 Asumsi Harga Sewa Kamar Hotel .....	72
Tabel 4.20 Asumsi Prosentase Pendapatan Lain-lain .....	74
Tabel 4.21 Asumsi Prosentase Biaya Biaya Perhotelan.....	75

Tabel 4.22 Asumsi Prosentase perkantoran .....	76
Tabel 4.23 Perbandingan Indikator Kelayakan Investasi .....	85
Tabel 4.24 kegunaan tertinggi dan terbaik ( <i>highest and best use</i> ).....	86

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Piramida Dominasi Fungsi Pemanfaatan Tanah .....	10
Gambar 2.2 Proses Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	15
Gambar 3.1 Hubungan Antaranalisis dalam Proses Pengambilan Keputusan Pengembangan <i>Real Estate</i> .....	31
Gambar 4.1: Peta Lokasi Tapak (Wikimapia, 2015) .....	38
Gambar 4.2 Tata Guna Tanah Kota Banjarmasin (RPJMD Kota Banjarmasin, 2011-2015).....	39
Gambar 4.3 Penggunaan Lahan Sekitar Tapak (Dokumentasi Pribadi) .....	45

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Kuisisioner <i>Rating Grid</i> .....	91
Lampiran 2 Umur Ekonomis/Mamfaat Bangunan.....	94
Lampiran 3 Market Data Grid Pembanding Tanah.....	95
Lampiran 4 Kesimpulan Regulasi Tapak .....	97
Lampiran 5 Simulasi Pengembangan Hotel.....	98
Lampiran 6 Nilai Sewa Hotel.....	99
Lampiran 7 Nilai pengembangan hotel .....	100
Lampiran 8 Simulasi Pengembangan Perkantoran .....	101
Lampiran 9 Nilai Sewa Perkantoran .....	102
Lampiran 10 Simulasi Pengembangan dan sewa Ruko .....	103
Lampiran 11 Formulir Penilaian Bangunan perkantoran.....	104
Lampiran 12 Formulir Penilaian Bangunan Hotel .....	105
Lampiran 13 Perhitungan nilai pasar.....	106
Lampiran 14 Aliran Tunai Terdiskonto usulan Hotel .....	108
Lampiran 15 Hasil analisis Kelayakan Hotel.....	109
Lampiran 16 Aliran Tunai Terdiskonto usulan Perkantoran.....	110
Lampiran 17 Hasil analisis Kelayakan Perkantoran.....	111
Lampiran 18 Aliran Tunai Terdiskonto usulan Ruko .....	112
Lampiran 19 Hasil analisis Kelayakan Ruko .....	115
Lampiran 20 surat Izin Penelitian.....	116