

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
PERSEMBAHAN.....	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENGANTAR	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	5
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ALAT ANALISIS	
2.1 Tinjauan Pustaka	8
2.2 Landasan Teori	10
2.2.1 Teori penggunaan tertinggi dan terbaik	10
2.2.1 Pendekatan penilaian	14
2.3 Alat Analisis	17
2.3.1 Analisis tapak	17
2.3.1.1 Memungkinkan secara fisik	18
2.3.1.2 Diizinkan secara peraturan	21
2.3.2 Analisis pasar	23
2.3.2.1 Analisis kondisi pasar dan persaingan	24
2.3.3 Analisis keuangan	24
2.3.3.1 Layak secara keuangan	24
2.3.3.2 Produktifitas yang maksimal	25
BAB III ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	
3.1 Cara Penelitian	28
3.1.1 Materi penelitian	28
3.1.2 Batasan dan defenisi operasional	31

3.2 Analisis Tapak	32
3.2.1 Layak secara fisik	32
3.2.2 Diizinkan secara peraturan.....	34
3.3 Analisis Pasar	39
3.3.1 Usulan penggunaan tertinggi dan terbaik supermarket.....	43
3.3.1.1 Analisis kondisi pasar dan persaingan <i>supermarke</i>	43
3.3.2 Usulan penggunaan tertinggi dan terbaik ruko	47
3.3.2.1 Analisis kondisi pasar dan persaingan ruko	47
3.4 Analisis Keuangan	49
3.4.1 Layak secara keuangan	49
3.4.1.1 Analisis penggunaan <i>supermarket</i>	49
3.4.1.2 Analisis penggunaan ruko	51
3.4.2 Produktifitas yang maksimal	53
3.4.2.1 Analisis penggunaan <i>supermarket</i>	54
3.4.2.2 Analisis penggunaan ruko	54
3.4.2.3 Analisis rekonsiliasi keuangan	55
 BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan.....	57
4.2 Saran	58
 DAFTAR PUSTAKA	60
 LAMPIRAN	62

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Rencana Intensitas Penggunaan Ruang di Kawasan Perencanaan Kabupaten Kerinci, 2005-2015.....	37
Tabel 3.2 Ketinggian Bangunan Untuk Setiap Jumlah Lantai Bangunan...	37
Tabel 3.3 Peruntukkan Berdasarkan Luas Lahan dan Luas Lantai.....	38
Tabel 3.4 PDRB Berdasarkan Harga Berlaku di Kabupaten Kerinci, 2000-2005.....	41
Tabel 3.5 PDRB Berdasarkan Harga Konstan 2000 di Kabupaten Kerinci, 2000-2005	41
Tabel 3.6 Pertumbuhan Ekonomi Menurut Kabupaten Provinsi Jambi, 2005	43
Tabel 3.7 Jumlah Penduduk dan Jumlah Keluarga di Kabupaten Kerinci, 2000-2005	45
Tabel 3.8 Pendapatan Per Kapita Berdasarkan Harga yang Berlaku Kabupaten Kerinci, 2000-2005	46
Tabel 3.9 PDRB Lapangan Usaha Persewaan (Jutaan Rupiah) Kabupaten Kerinci, 2000-2005	48
Tabel 3.10 Laporan Pajak dan Retribusi Sewa Daerah Kabupaten Kerinci 2002-2005.....	48
Tabel 3.11 Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kerinci, 2000-2005	49
Tabel 3.12 Analisis Penentuan Nilai Pasar Tanah Data Pembanding.....	50
Tabel 3.13 Analisis Penilaian Bangunan <i>Supermarket</i> Berdasarkan Pendekatan Biaya.....	51
Tabel 3.14 Analisis Penggunaan Bangunan Ruko Berdasarkan Pendekatan Biaya	52
Tabel 3.15 Perbandingan Indikator Kelayakan Keuangan	55

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Proses Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik.....	14
Gambar 2.2 Ilustrasi Pendekatan Data Pasar	15
Gambar 2.3 Ilustrasi Pendekatan Biaya	16
Gambar 2.4 Ilustrasi Pendekatan Pendapatan	16
Gambar 2.5 Diagram Analisis SWOT	20

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Peta Lokasi dan Lingkungan Sekitar 62
Lampiran 2	Perhitungan Biaya Pembuatan Baru Usulan Supermarket 63
Lampiran 3	Perhitungan Biaya Pembuatan Baru Usulan Ruko 64
Lampiran 4	Analisis DCF Usulan Supermarket 65
Lampiran 5	Analisis DCF Usulan Ruko 70
Lampiran 6	Rincian Biaya Usulan Supermarket 75
Lampiran 7	Rincian Biaya Usulan Ruko 76
Lampiran 8	Rincian Pendapatan Sewa Supermarket dan Ruko 77
Lampiran 9	NPV, IRR, BPP Usulan Supermarket 78
Lampiran 10	NPV, IRR, BPP Usulan Ruko 79
Lampiran 11	ROI Usulan Supermarket 80
Lampiran 12	ROI Usulan Ruko 81
Lampiran 13	Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia, Suku Bunga Modal Kerja, Suku Bunga Investasi, Tingkat Inflasi 82
Lampiran 14	Data Harga Transaksi Properti Subjek dan Pembanding 84
Lampiran 15	Surat Keterangan Penelitian..... 85
Lampiran 16	Daftar Pertanyaan/Kuesioner..... 86