

DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINALITAS DAN BEBAS PLAGIAT	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
ABSTRACT.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GRAFIK.....	xiii
DAFTAR PETA.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
DAFTAR ISTILAH	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Sasaran Penelitian	3
1.5 Manfaat	3
1.6 Batas Penelitian	4
1.7 Kerangka Penelitian.....	4
1.8 Sistematika Penulisan.....	5
BAB 2 KAJIAN TEORI	7
2.1 Terminologi	7
2.2 Definisi Properti.....	8
2.2.1 Properti Komersial	8
2.2.2 Properti Residential.....	9
2.2.3 Properti Industrial	9
2.2.4 Properti Khusus.....	9
2.3 Pengertian Pengembangan.....	9
2.4 Dasar Dari Konsep HBU	9

2.4.1 Fungsi dari <i>Highest and Best Use</i>	10
2.4.2 Prinsip <i>Highest and Best Use</i>	10
2.5 Definisi Pasar Properti.....	12
2.5.1 Studi Pasar Properti.....	13
2.6 Biaya Investasi.....	13
2.6.1 Biaya Operasional.....	13
2.6.2 Biaya Pemeliharaan.....	14
2.7 Penelitian sebelumnya.....	14
BAB 3 METOLOGI PENELITIAN	17
3.1 Pendekatan Metode Penelitian.....	17
3.2 Variabel dan Indikator Data.....	17
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	18
3.4 Tahapan Penelitian.....	19
3.5 Kriteria Pemilihan Alternatif dan Lokasi.....	20
3.6 Metode Analisa.....	22
3.6.1 Aspek Legal.....	22
3.6.2 Aspek Fisik.....	22
3.6.3 Aspek Finansial.....	23
3.6.4 Produktifitas Maksimum.....	24
BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI	25
4.1 Gambaran Umum.....	25
4.1.1 Lokasi Objek Studi.....	25
4.2 Pemilihan Alternatif.....	26
4.3 Aspek Legal.....	27
4.3.1 Peraturan Zonasi.....	27
4.3.2 Status Kepemilikan Lahan.....	28
4.3.3 Rencana Kota.....	29
4.3.4 Intensitas Pemanfaatan Ruang.....	30
4.3.5 Peraturan Bangunan.....	32
4.3.6 Kepastian Hukum tentang Status Tanah.....	33
4.3.7 Analisa Aspek Legal.....	34
4.3.8 Hasil Analisa Aspek Legal.....	37

4.4 Aspek Fisik	38
4.4.1 Analisis Karakteristik Lokasi.....	38
4.4.2 Analisis Sirkulasi	39
4.4.3 Analisis Dimensi Objek Studi.....	40
4.4.4 Aksesibilitas Objek Studi.....	40
4.4.5 Ketersediaan Utilitas	42
4.4.6 Analisis Bencana Banjir.....	45
4.4.7 Analisis Market Perkantoran.....	49
4.4.8 Analisis Market Hotel	54
4.4.9 Perencanaan Bangunan	58
4.4.10 Hasil Analisa Aspek Fisik.....	66
4.5 Analisis Aspek Finansial	71
4.5.1 Nilai Lahan.....	71
4.5.2 Biaya Investasi	75
4.5.3 Perencanaan Pendapatan	81
4.5.4 Perencanaan Pengeluaran.....	88
4.5.5 Analisa Arus Kas	95
4.6 Analisa Produktivitas Maksimum	96
BAB 5 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	98
5.1 Kesimpulan	98
5.2 Rekomendasi.....	101
Daftar Pustaka	102