

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	v
Abstrak	vii
Abstract	ix
Kata Pengantar	xi
Daftar Isi	xiii
Daftar Gambar	xvii
Daftar Tabel	xix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penulisan	4
1.4 Batasan Masalah	4
1.5 Manfaat Penulisan	5
1.6 Sistematika Penulisan	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Highest and Best Use	7
2.2 Jenis-Jenis Properti	10
2.3 Pendekatan Penilaian Properti	10
2.4 Estimasi Nilai Tanah	12
2.5 Penelitian Terdahulu	13

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Pengumpulan Data	17
3.2 Analisa Data	18
3.3 Proses Penelitian	21

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Objek	25
4.2 Aspek Legal	26
4.2.1 Analisa Aspek Legal	26

4.2.2	Kesimpulan Aspek Legal	27
4.3	Aspek Fisik	28
4.3.1	Berdasarkan Lokasi Lahan	28
4.3.2	Berdasarkan Ketersediaan Fasilitas Publik	28
4.3.3	Berdasarkan Ukuran dan Bentuk Lahan	28
4.3.4	Kesimpulan Aspek Fisik	30
4.4	Perencanaan Bangunan	30
4.4.1	Persyaratan Garis Sempadan Bangunan	31
4.4.2	Persyaratan Koefisien Dasar Bangunan	31
4.4.3	Persyaratan Koefisien Lantai Bangunan	32
4.4.4	Persyaratan Koefisien Dasar Hijau	32
4.4.5	Kesimpulan Perencanaan Bangunan	33
4.5	Aspek Finansial	41
4.5.1	Aspek Finansial Pertokoan	41
4.5.1.1	Perencanaan Biaya Investasi	41
4.5.1.2	Perencanaan Biaya Pendapatan	45
4.5.1.3	Perencanaan Biaya Pengeluaran	49
4.5.1.4	Perencanaan Arus Kas	55
4.5.1	Aspek Finansial Perkantoran	56
4.5.1.1	Perencanaan Biaya Investasi	56
4.5.1.2	Perencanaan Biaya Pendapatan	58
4.5.1.3	Perencanaan Biaya Pengeluaran	62
4.5.1.4	Perencanaan Arus Kas	66
4.5.1	Aspek Finansial Hotel	67
4.5.1.1	Perencanaan Biaya Investasi	67
4.5.1.2	Perencanaan Biaya Pendapatan	68
4.5.1.3	Perencanaan Biaya Pengeluaran	73
4.5.1.4	Perencanaan Arus Kas	77
4.5.6	Kesimpulan Aspek Finansial	78
4.6	Analisa Produktivitas Maksimum.....	79
4.6.1	Produktivitas Maksimum Perkantoran	80
4.6.1	Produktivitas Maksimum Hotel	80
4.6.1	Kesimpulan Produktivitas Maksimum	80

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	83
5.2 Saran	83
Daftar Pustaka	85
LAMPIRAN	87

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lokasi Lahan Kosong	2
Gambar 1.2 Klinik Prodia	3
Gambar 1.3 Bangunan Ruko	3
Gambar 1.4 Lokasi Tempat Makan	3
Gambar 1.5 Pusat Perbelanjaan	4
Gambar 1.6 Suasana Ramai Di Sekitar Lahan.....	4
Gambar 3.1 Mayapada Complex Hotel and Office	19
Gambar 3.2 AMG Tower Office	19
Gambar 3.3 MNC Tower Office	19
Gambar 3.4 Diagram Alir	21
Gambar 4.1 Lokasi Lahan Objek Penelitian	25
Gambar 4.2 Gedung Mayapada Complex Surabaya.....	29
Gambar 4.3 Gedung Pop Harris Hotel Surabaya	29
Gambar 4.4 Gedung MTC Karebosi Makassar.....	30
Gambar 4.5 Denah Lantai Dasar Pertokoan	33
Gambar 4.6 Denah Lantai 2- Lantai 7 Pertokoan	34
Gambar 4.7 Denah Lantai Dasar Perkantoran	36
Gambar 4.8 Denah Lantai 2- Lantai 7 Perkantoran	37
Gambar 4.9 Denah Lantai Dasar Hotel	39
Gambar 4.10 Denah Lantai 2- Lantai 7 Hotel	40

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Pengelompokan Data	17
Tabel 4.1 Kesimpulan Jumlah Kendaraan Pertokoan	36
Tabel 4.2 Kesimpulan Jumlah Kendaraan Perkantoran	39
Tabel 4.3 Biaya Satuan Per m ² Tertinggi Tiap Lantai	42
Tabel 4.4 Perhitungan Biaya Gedung Pertokoan Atas	43
Tabel 4.5 Perhitungan Biaya Basemen Pertokoan	44
Tabel 4.6 Luasan Netto/Komersil Pertokoan.....	45
Tabel 4.7 Perhitungan Pendapatan Sewa Pertokoan.....	46
Tabel 4.8 Perhitungan Service Charge Pertokoan	47
Tabel 4.9 Perhitungan Pendapatan Parkir Pertokoan.....	48
Tabel 4.10 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Pendapatan	48
Tabel 4.11 Kebutuhan Air	49
Tabel 4.12 Perhitungan Biaya Pengeluaran Air Pertokoan	50
Tabel 4.13 Kebutuhan Listrik.....	51
Tabel 4.14 Tarif Listrik Tahun 2010-2016	51
Tabel 4.15 Rencana Tarif Listrik Tahun 2017-2026	52
Tabel 4.16 Perhitungan Biaya Pengeluaran Listrik Pertokoan	53
Tabel 4.17 Perhitungan Biaya Pemeliharaan Pertokoan	54
Tabel 4.18 Rekapitulasi Biaya Pengeluaran Pertokoan	54
Tabel 4.19 Tingkat Suku Bunga Bank.....	55
Tabel 4.20 Perhitungan Biaya Basemen Perkantoran.....	57
Tabel 4.21 Luas Netto/Komersil Perkantoran	58
Tabel 4.22 Perhitungan Pendapatan Sewa Perkantoran	59
Tabel 4.23 Perhitungan Pendapatan Service Charge Perkantoran	60
Tabel 4.24 Perhitungan Pendapatan Parkir Perkantoran	61
Tabel 4.25 Rekapitulasi Biaya Pendapatan Perkantoran	61
Tabel 4.26 Perhitungan Biaya Pengeluaran Air Perkantoran	63
Tabel 4.27 Perhitungan Biaya Pengeluaran Listrik Perkantoran	64
Tabel 4.28 Perhitungan Biaya Pemeliharaan Perkantoran	65
Tabel 4.29 Rekapitulasi Biaya Pengeluaran Perkantoran	65

Tabel 4.30	Pengelompokkan Kamar Hotel	68
Tabel 4.31	Perhitungan Pendapatan Sewa Kamar dan Ruang Usaha Hotel	70
Tabel 4.32	Perhitungan Pendapatan Service Charge Hotel	71
Tabel 4.33	Perhitungan Pendapatan Parkir Hotel	72
Tabel 4.34	Rekapitulasi Biaya Pendapatan Hotel	73
Tabel 4.35	Perhitungan Biaya Pengeluaran Air Hotel	74
Tabel 4.36	Perhitungan Biaya Pengeluaran Listrik Hotel	75
Tabel 4.37	Perhitungan Biaya Pemeliharaan Hotel	76
Tabel 4.39	Rekapitulasi Biaya Pengeluaran Hotel	77
Tabel 4.40	Kesimpulan Aspek Finansial	79
Tabel 4.41	Nilai Lahan Perkantoran	80
Tabel 4.42	Nilai Lahan Hotel	80