

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.5 Manfaat Penelitian	5
1.6 Keaslian Penelitian	5
1.7 Skema Pikir.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Definisi Properti	7
2.2 Definisi Nilai, Harga, dan Biaya	8
2.3 Konsep Highest and Best Use	8
2.4 Pengertian Pengembangan.....	11
2.5 Tipologi Bangunan Komersial	12
2.6 Definisi Pasar Properti	20
2.7 Analisa Properti	21
2.8 Pengertian Pengembangan.....	25
2.9 Pengertian Investasi	27
2.10 Kerangka Teori	30
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian	32
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian	32
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian	32
3.4 Variabel Penelitian	33
3.5 Definisi Operasional	33
3.6 Teknik Pengumpulan Data	34
3.7 Instrumen Penelitian	34
3.8 Teknik Pengolahan Data	35
3.9 Metode Analisis Data	35
3.10 Kerangka Analisis	36

BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI	
4.1	Indikator Makro Ekonomi 37
4.2	Tinjauan Makro Objek Studi 51
4.3	Tinjauan Mikro Objek Studi 52
4.4	Properti Komersial di Jakarta Pusat 60
BAB V ANALISIS	
5.1	Analisis Lokasi 64
5.2	Analisis Pasar 72
5.3	Analisis Supply dan Demand Perkantoran 85
5.4	Analisis Penentuan Alternative 90
5.5	Analisis Penentuan Harga 93
5.6	Analisis Investasi 109
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1	Kesimpulan 111
6.2	Saran 112
DAFTAR PUSTAKA 113	
LAMPIRAN	
	Cashflow Pesimis Alternatif 1 114
	Cashflow Moderate Alternatif 1 115
	Cashflow Optimis Alternatif 1 116
	Cashflow Pesimis Alternatif 3 117
	Cashflow Moderate Alternatif 3 118
	Cashflow Optimis Alternatif 3 119

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Lokasi Tapak	4
Gambar 2.1 Skema Teori	5
Gambar 2.2 Model Ideal Pengembangan Agrowisata	13
Gambar 3.1 Kerangka Analisis	18
Gambar 4.1 Grafik Gross Domestic Product	38
Gambar 4.2 Grafik Tingkat Suku Bunga	39
Gambar 4.3 Grafik Nilai Tukar Rupiah (Kurs).....	41
Gambar 4.4 Grafik Pertumbuhan Ekonomi	42
Gambar 4.5 Grafik Penanaman Modal Asing	44
Gambar 4.6 Grafik Penanaman Modal Dalam Negeri	45
Gambar 4.7 Grafik Pergerakan Inflasi	47
Gambar 4.8 Grafik Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG).....	49
Gambar 4.9 Batas Administratif Jakarta Pusat	52
Gambar 4.10 Batas-batas Tapak Pengembangan	53
Gambar 4.11 Kondisi Eksisting dari Luar Tapak	54
Gambar 4.12 Kondisi Eksisting di Dalam Tapak	55
Gambar 4.13 Penggunaan Lahan Tapak	56
Gambar 4.14 Peta Penggunaan Lahan	56
Gambar 4.15 Peta Aksesibilitas	57
Gambar 4.16 Peta Rute Transjakarta	58
Gambar 4.17 Peta Rencana Rute MRT Jakarta	59
Gambar 4.18 Properti Komersial di Jl. Jenderal Sudirman	60
Gambar 5.1 Bentuk Tapak Objek Studi	64
Gambar 5.2 Peta Penggunaan Lahan Tapak	65
Gambar 5.3 Peta Aksesibilitas Menuju Tapak	66
Gambar 5.4 Peta Rencana Jaringan Rute MRT Jakarta	67
Gambar 5.5 Peta Jaringan Rute Transjakarta	68

Gambar 5.6 Peta Sebaran Properti Komersial di Sekitar Tapak	69
Gambar 5.7 Grafik Pergerakan Occupancy Rate Office di Jakarta Terhadap Indikator Makro Ekonomi.....	71
Gambar 5.8 Grafik Perbandingan IHSG dengan Occupancy Rate Office di Jakarta	76
Gambar 5.9 Grafik Perbandingan GDP dengan Occupancy Rate Office di Jakarta	77
Gambar 5.10 Grafik Perbandingan GDP dengan Occupancy Rate Office di CBD Jakarta	81
Gambar 5.11 Grafik Perbandingan Kurs dengan Occupancy Rate Office di CBD Jakarta.....	82
Gambar 5.12 Grafik Tingkat Occupancy Rate Office per Wilayah Jakarta Tahun 2014	83
Gambar 5.13 Grafik Supply Office di CBD Jakarta	84
Gambar 5.14 Grafik Demand Office di CBD Jakarta	85
Gambar 5.15 Grafik Supply dan Demand Office Tahun 2008 - 2014	86
Gambar 5.16 Grafik Supply Demand Office per Wilayah Jakarta	87
Gambar 5.17 Grafik Future Supply Office Building di CBD Jakarta.....	88
Gambar 5.18 Market Share Proposed Project Office	99
Gambar 5.19 Competitive Level Proposed Project Office.....	100
Gambar 5.20 Market Positioning Proposed Project Office	101
Gambar 5.21 Market Share Proposed Project Hotel.....	106
Gambar 5.22 Competitive Level Proposed Project Hotel	107
Gambar 5.23 Market Positioning Proposed Project Hotel	108

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Standar Klasifikasi Hotel.....	18
Tabel 2.2 Jenis-jenis Hotel	19
Tabel 4.1 Kompilasi Data Dari Indikator Ekonomi	37
Tabel 4.2 Properti Gedung Perkantoran di Jl. Jenderal Sudirman	61
Tabel 4.3 Properti Hotel di Jl. Jenderal Sudirman	64
Tabel 5.1 Analisis SWOT	70
Tabel 5.2 Hasil Korelasi Indikator Makro Ekonomi dengan Occupancy Rate Office di Jakarta	73
Tabel 5.3 Korelasi Indikator Makro Ekonomi dengan Occupancy Rate Office di CBD Jakarta	79
Tabel 5.4 Penilaian Faktor Penentu Harga Office	93
Tabel 5.5 Penentuan Harga Sewa Office	94
Tabel 5.6 Hasil Analisis Regresi Office	95
Tabel 5.7 Penilaian Terhadap Kompetitor dan Proposed Project Office.	97
Tabel 5.8 Faktor Penentu Harga Hotel	102
Tabel 5.9 Penentuan Harga Hotel	103
Tabel 5.10 Hasil Analisis Regresi Hotel	103
Tabel 5.11 Penilaian Terhadap Kompetitor dan Proposed Project Hotel	105
Tabel 5.12 Hasil Perhitungan Cashflow Alternatif 1	109
Tabel 5.13 Hasil Perhitungan Cashflow Alternatif 3	109