

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Kata Pengantar	ii
Lembar Persembahan	iv
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vi
Lembar Pernyataan Keaslian	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar	xiv
Daftar Peta	xvi
Daftar Pustaka	xvii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	3
1.3. Pembatasan Masalah	3
1.4. Rumusan Masalah	3
1.5. Tujuan Penelitian	4
1.6. Kerangka Pikir	5

BAB II TINJAUAN TEORI

2.1. Definisi Rumah Kebun	6
2.2. Manfaat Rumah Kebun	7
2.3. Manajemen Kebun	8
2.4. Karakteristik Rumah Kebun	9
2.5. Pekarangan	10
2.6. Proses Pengembangan <i>Real Estate</i>	12
2.7. Studi Kelayakan	13
2.7.1 Pengertian Studi Kelayakan Proyek	13
2.7.2 Tujuan dilakukan Studi Kelayakan	14
2.7.3 Lembaga yang memerlukan Studi Kelayakan	15
2.8. Peraturan Pemerintah	16

2.8.1 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/ PERMEN /M /2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan & Permukiman	16
2.8.2 Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan	19
2.9 Strength, Weakness, Opportunity, Threat Analysis (SWOT)...	20
2.10 Benchmarking.....	22
2.10.1 Jenis-jenis Benchmarking.....	23
2.11 Investasi	24
2.12 Aspek Keuangan	25
2.12.1 Kriteria Penilaian Investasi.....	26
 BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Metode Pengumpulan Data	30
3.2. Metode Analisis	31
3.3. Alat Analisis	31
3.4. Kerangka Analisis	34
 BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI	
4.1. Tinjauan Makro Kabupaten Bogor	35
4.1.1 Administrasi Kabupaten Bogor	35
4.1.2 Kependudukan Kabupaten Bogor.....	36
4.2. Tinjauan Mezzo Kecamatan Kelapanunggal	39
4.2.1 Peraturan Pemerintah.....	39
4.2.2 Administrasi Kecamatan Kelapanunggal	40
4.2.3 Kependudukan Kecamatan Kelapanunggal.....	41
4.3. Kelurahan Ligarmukti.....	42
4.3.1 Administrasi Kelurahan Ligarmukti	42
4.3.2 Kondisi Objek Studi	45
4.3.2.1 Batas-batas Site	45

4.3.2.2	Legalitas	45
4.4.	Aksesibilitas	47
4.4.1	Aksesibilitas.....	47
4.4.2	Jaringan Jalan	48
4.4.3	Sarana Transportasi	48
4.5	Kedekatan dengan Pusat Kegiatan (Proximity).....	48
4.6	Fasilitas Pendidikan.....	50
4.7	Fasilitas Kesehatan	50
4.8	Fasilitas Ibadah (Masjid) & Pasar Tradisional	51
4.9	Kondisi Fisik Lahan	51
4.10	Penggunaan Lahan didalam & sekitar area	51
4.11	Kontur.....	51
4.12	Perhitungan Tata Guna Lahan	51
4.13	Perumahan dengan Konsep Rumah Kebun	52
4.14	Rangkuman Perumahan dengan Konsep Rumah Kebun.....	68
4.15	Spesifikasi Bangunan Perumahan dengan Konsep Rumah Kebun	69

BAB V ANALISIS

5.1	Analisis Lokasi	71
5.1.1	Struktur Ruang Kota.....	71
5.1.1.1	Batas Tapak	71
5.1.1.2	Aksesibilitas	72
5.1.1.3	Proximity	77
5.1.2	Analisis SWOT	79
5.2	Analisis <i>Benchmarking</i>	81
5.2.1	Analisis 4P (Product, Promotion, Price & Place).....	84
5.2.2	Analisis STP (Segmentation, Targeting, Positioning) Objek Studi	87
5.3	Rencana Tapak	90
5.3.1	Site Plan.....	91
5.3.2	Programming	91

5.3.3 3D	94
5.4 Studi Pasar	98
5.4.1 Profil Perumahan (Radius 15 KM).....	98
5.4.2 Market Positioning	101
5.4.2.1 Faktor Penentu Harga	101
5.4.2.2 Skoring Komponen untuk Penentuan Harga	102
5.5 Analisis Investasi.....	106
5.5.1 Asumsi.....	107
5.5.2 Cash Flow	110
5.5.3. <i>Sensitivity Analysis</i>	114

BAB VI KESIMPULAN & SARAN

6.1 Kesimpulan	117
6.2 Saran	119

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Matriks SWOT.....	22
Tabel 4.1 Luas Daerah, Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan Tahun 2015	36
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk, Luas, Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan Tahun 2015	41
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur di Kecamatan Klapanunggal Tahun 2015	41
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Menurut Agama yang Dianut di Kecamatan Klapanunggal Tahun 2015	42
Tabel 4.5 Luas Panen Sayur-sayuran (Ha) di Kecamatan Klapanunggal Tahun 2015	43
Tabel 4.6 Produksi Sayur-sayuran (Kg) di Kecamatan Klapanunggal Tahun 2015	44
Tabel 4.7 Produksi Buah-buahan (Kg) di Kecamatan Klapanunggal Tahun 2015.....	44
Tabel 4.8 Batas –batas Kelurahan Ligarmukti.....	45
Tabel 4.9 Kepemilikan Lahan.....	45
Tabel 4.10 Rangkuman Perumahan dengan Konsep Rumah Kebun ...	68
Tabel 4.11 Spesifikasi Teknis Bangunan.....	69
Tabel 5.1 Aksesibilitas menuju Lokasi Objek Studi.....	73
Tabel 5.2 SWOT (Strength, Weakness, Opportunity, Threat).....	80
Tabel 5.3 Perbandingan benchmarking terhadap Kriteria	82
Tabel 5.4 Rangkuman Benchmarking Perumahan dengan Konsep Rumah Kebun.....	83
Tabel 5.5 Perbandingan 4P	85
Tabel 5.6 Rencana Tampak & Denah Rumah.....	89
Tabel 5.7 Standar Ukuran Kavling	91
Tabel 5.8 Ukuran Kavling berdasarkan Blok	91
Tabel 5.9 Tipe Bangunan Kavling Variasi.....	93
Tabel 5.10 Persentase Pembagian Penggunaan Lahan	94
Tabel 5.11 Profil Perumahan	99

Tabel 5.12 Faktor Penentu Harga	101
Tabel 5.13 Skoring	102
Tabel 5.14 Asumsi Harga Konstruksi Bangunan / m ²	107
Tabel 5.15 Total unit Luas Bangunan & Tanah Kavling Variasi	108
Tabel 5.16 Rencana Penjualan Unit Perumahan (Optimis)	109
Tabel 5.17 Rencana Penjualan Unit Perumahan (Moderat).....	109
Tabel 5.18 Rencana Penjualan Unit Perumahan (Pesimis).....	109
Tabel 5.19 Data Perbandingan	111
Tabel 5.20 Hasil Perhitungan Kelayakan (Optimis)	112
Tabel 5.21 Hasil Perhitungan Kelayakan (Moderat)	113
Tabel 5.22 Hasil Perhitungan Kelayakan (Pesimis).....	113
Tabel 5.23 Analisa Nilai NPV dengan suku bunga 14% atas Perbandingan Biaya Pengembangan dengan Biaya Penerimaan	115
Tabel 5.24 Analisa Nilai IRR dengan suku bunga 14% atas Perbandingan Biaya Pengembangan dengan Biaya Penerimaan	116

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Karakteristik Rumah Kebun.....	9
Gambar 2.2 Tata Letak Tanaman di Rumah Kebun	10
Gambar 2.3 Proses Pengembangan <i>Real Estate</i>	13
Gambar 2.4 Diagram Matrik SWOT.....	22
Gambar 4.1 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan & Jenis Kelamin Tahun 2015.....	38
Gambar 4.2 Piramida Penduduk Kabupaten Bogor Tahun 2015.....	38
Gambar 4.3 Peta RTRW Kabupaten Bogor Tahun 2005-2025	39
Gambar 4.4 Pemandian Mata Air Sodong	43
Gambar 4.5 Peta Rincikan Lahan	47
Gambar 4.6 Konsep Rumah Kebun Nusantara	54
Gambar 4.7 <i>Site Plan</i> Cluster Aversa Park, Citra Gran Cibubur.....	55
Gambar 4.8 Rumah + Lingkungan Cluster Aversa Park, Citra Gran Cibubur	58
Gambar 4.9 Rumah + Lingkungan Cikidang Plantation Estate.....	62
Gambar 4.10 Site Plan Villa Kebun Warung Kiara.....	63
Gambar 4.11 Ilustrasi Rumah Villa Kebun Warung Kiara.....	63
Gambar 4.12 Ilustrasi Rumah Tipe 85	67
Gambar 5.1 Peta Analisis Batas Tapak.....	72
Gambar 5.2 Peta Aksesibilitas menuju Lokasi Tapak Objek Studi (1).....	74
Gambar 5.3 Peta Aksesibilitas menuju Lokasi Tapak Objek Studi (2).....	75
Gambar 5.4 Peta Aksesibilitas menuju Lokasi Tapak Objek Studi (3).....	76
Gambar 5.5 Peta <i>Proximity</i> terhadap Lokasi Tapak Objek Studi	78
Gambar 5.6 <i>Bird Eye View</i> Pintu Masuk	95
Gambar 5.7 <i>Bird Eye View</i> Blok A-B	95
Gambar 5.8 <i>Bird Eye View</i> Blok C-D-E	96
Gambar 5.9 <i>Bird Eye View Children Playground</i> Blok B-C.....	96
Gambar 5.10 <i>Bird Eye View Club House</i> dari sungai	97

Gambar 5.11 <i>Bird Eye View Club House</i> dari dalam tapak.....	97
Gambar 5.12 Gerbang + Rumah Tipe 40/84 Primavera	98
Gambar 5.13 Gerbang + Rumah Tipe 70/120 Grand Kahuripan.....	99
Gambar 5.14 Gerbang + Rumah Tipe 69/90 Grand Nusa Indah	99
Gambar 5.15 Gerbang + Rumah Tipe 102/368 Citra Indah City.....	99
Gambar 5.16 Gerbang + Rumah Tipe 54/98 Cluster Jackfruit	100
Gambar 5.17 Gerbang + Rumah Tipe 69/120 Cluster Rosaline	100
Gambar 5.18 Gerbang + Rumah Tipe 84/105 Cluster Eboni.....	100
Gambar 5.19 Gerbang + Rumah Tipe 60/120 Fontana Lake.....	101
Gambar 5.20 Market Positioning <i>Proposed Project</i>	106

DAFTAR PETA

1. Peta Makro
2. Peta Mezzo
3. Peta Aksesibilitas
4. Peta Jaringan Jalan
5. Peta Sarana Transportasi
6. Peta Rute Angkutan Umum
7. Peta Proximity
8. Peta Fasilitas Pendidikan
9. Peta Fasilitas Kesehatan
10. Peta Fasilitas Ibadah & Pasar Tradisional
11. Peta Lingkungan Sekitar
12. Peta Tutupan Lahan
13. Peta Kontur
14. Site Plan
15. Peta Studi Pasar