

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
ABSTRAK .....	iv
ABSTRACT .....	v
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan .....	2
1.4 Pembatasan masalah .....	2
1.4.1 Batasan teritorial .....	2
1.4.2 Batasan substansial .....	2
1.5 Kerangka Pikir .....	3
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pengembangan properti .....	4
2.2 Teori mengenai studi kelayakan proyek .....	4
2.2.1 Pengertian studi kelayakan (feasibility Study) .....	4
2.2.2 Proses studi kelayakan .....	4
2.3 Metode analisis .....	6
2.3.1 Analisis lokasi .....	6
2.4 Analisis investasi .....	6
2.5 Pihak – pihak yang terlibat dalam investasi .....	10
2.5.1 Hukum permintaan dan hukum penawaran .....	14

2.5.2	Klasifikasi apartemen.....	14
2.5.3	Faktor utama keberhasilan apartemen.....	16
2.6	Analisis SWOT ( <i>Strengths, Weakness, Opportunities, Threats</i> ).....	16
2.7	Analisis pasar .....	17
2.7.1	Pengertian analisis pasar .....	17
2.7.2	Tujuan analisis pasar.....	17
2.8	Analisis keuangan.....	17
2.9	Kerangka Teori.....	19

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

3.1	Lokasi penelitian .....	20
3.2	Metodologi pengumpulan data .....	20
3.3	Metodologi analisis .....	20
3.4	Alat analisis .....	21
3.5	Kerangka analisis .....	23

### **BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI**

4.1	Tinjauan marko.....	24
4.1.1	Profil kabupaten bogor .....	24
4.1.2	Kabupaten bogor .....	25
4.1.3	Kecamatan cibinong .....	26
4.1.4	Kependudukan.....	27
4.2	Tinjauan mikro .....	28
4.2.1	Profil lokasi .....	28
4.2.2	Dimensi lahan.....	29
4.3	Kondisi lingkungan sekitar.....	32
4.4	Aksesibilitas .....	33
4.4.1	Arah aksesibilitas.....	33
4.4.2	lebar dan kondisi jalan.....	35
4.4.3	Trend properti apartemen sekitar lahan .....	36
4.4.4	Kriteria pemilihan trend properti apartemen .....	37
4.4.5	Penentuan fasilitas dan unit tipe harga trend properti apartemen.....	38
4.4.6	Ukuran trend properti apartemen.....	40
4.4.7	Profil kompetitor .....	40

### **BAB V ANALISIS**

5.1	Analisis lokasi .....	51
5.1.1	Karakteristik lokasi.....	51
5.1.2	SWOT.....	57
5.2	Analisis pasar .....	61
5.2.1	Kriteria penilaian .....	67
5.3	Analisis kebutuhan ruang .....	75
5.3.1	Analisis ruang apartemen .....	75
5.4	Analisis keuangan.....	78

### **BAB VI KESIMPULAN**

Kesimpulan.....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>

### DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Apartemen di Cibinong .....	1
Tabel 4.1 Kecamatan Kabupaten Bogor.....	25
Tabel 4.2 Jumlah penduduk Kecamatan cibinong .....	27
Tabel 4.3 Sertifikat lahan .....	30
Tabel 4.4 Rute angkutan.....	34
Tabel 4.5 Trend properti apartemen sekitar lahan.....	37
Tabel 4.6 Kriteria ukuran pemilihan trend properti apartemen .....	38
Tabel 4.7 fasilitas trend properti.....	39
Tabel 4.8 Ukuran trend properti apartemen.....	40
Tabel 4.9 Tahun launching dan tahun operational apartemen.....	50
Tabel 5.1 Jarak tempuh dari lokasi orang yang datang .....	52
Tabel 5.2 Trend perkembangan apartemen di Bogor .....	55
Tabel 5.3 Pusat kegiatan di sekitar lokasi.....	56
Tabel 5.4 Perhitungan SWOT faktor internal.....	58
Tabel 5.5 Perhitungan SWOT faktor eksternal .....	58
Tabel 5.6 SWOT.....	60
Tabel 5.7 Pemilihan kompetitor .....	67
Tabel 5.8 Kriteria penilaian.....	67
Tabel 5.9 Nilai kompetitor berdasarkan kriteria penilaian .....	68
Tabel 5.10 Analisa korelasi .....	68
Tabel 5.11 Perhitungan nilai kompetitor .....	69
Tabel 5.12 <i>Market share</i> dan tingkat kompetisi .....	70
Tabel 5.13 Analisa perhitungan harga.....	72
Tabel 5.14 Posisi properti .....	73
Tabel 5.15 Kebutuhan ruang .....	76
Tabel 5.16 Investasi awal .....	79
Tabel 5.17 Asumsi skenario pembangunan.....	80
Tabel 5.18 Hasil perhitungan keuangan cash flow.....	81

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 SWOT .....	22
Gambar 4.1 Kabupaten Bogor .....	24
Gambar 4.2 Peta Kabupaten Bogor dan Kecamatan Cibinong .....	26
Gambar 4.3 Peta lokasi lahan dan sekitar lahan .....	28
Gambar 4.4 Dimensi lahan .....	29
Gambar 4.5 Kondisi lingkungan Sekitar .....	32
Gambar 4.6 Aksesibilitas Makro .....	33
Gambar 4.7 Peta rute angkutan .....	34
Gambar 4.8 Potongan jalan raya mayor oking .....	35
Gambar 4.9 Peta persebaran trend properti sekitar lahan .....	36
Gambar 4.10 Apartemen menara cibinong .....	40
Gambar 4.11 Denah Floorplan apartemen menara cibinong .....	42
Gambar 4.12 Tipe unit 22, 33 dan 44 .....	43
Gambar 4.13 Apartemen grande tower .....	44
Gambar 4.14 Tipe unit 22, 32, dan 41 .....	45
Gambar 4.15 Denah perunit apartemen .....	46
Gambar 4.16 Vivo sentul apartemen .....	46
Gambar 4.17 Tipe unit 23 .....	47
Gambar 4.18 Apartemen pavilion .....	48
Gambar 4.19 Tipe unit 21,6 dan tipe ukuran 39 .....	49
Gambar 4.20 Apartemen gardenia bogor .....	49
Gambar 4.21 Tipe unit 21,3 dan 42 .....	50
Gambar 5.1 Peta Lokasi .....	51
Gambar 5.2 Angkutan umum menuju tapak .....	52
Gambar 5.3 Peta angkutan umum .....	53
Gambar 5.4 Peta aksesibilitas .....	54
Gambar 5.5 Peta trend properti apartemen .....	54
Gambar 5.6 Proximity .....	56
Gambar 5.7 Pergerakan jumlah demand dan tingkat hunian apartemen di Kabupaten Bogor 2010 – 2015 .....	61
Gambar 5.8 Peta kompetitor sekitar lahan .....	62
Gambar 5.9 Apartemen menara cibinong .....	62
Gambar 5.10 Apartemen grande tower .....	63
Gambar 5.11 Vivo sentul apartemen .....	64
Gambar 5.12 Apartemen Pavilion .....	65
Gambar 5.13 Apartemen Gardenia bogor .....	66

Gambar 5.14 Market share .....	71
Gambar 5.15 Tingkat kompetisi .....	71
Gambar 5.16 Grafik posisi properti.....	74
Gambar 5.17 Denah perantai.....	77