

## DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan.....	i
Kata Pengantar .....	ii
Abstrak .....	v
<i>Abstract</i> .....	v
Lembar Pernyataan Keaslian .....	vi
Daftar Isi.....	viii
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Tabel .....	xv
Daftar Grafik.....	xviii
Daftar Lampiran.....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Pendahuluan.....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	3
1.3. Pembatasan Masalah.....	3
1.4. Rumusan Masalah .....	4
1.5. Tujuan.....	4
1.6. Sistematika Penulisan.....	5
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
2.1. Pengembangan .....	7
2.2. Studi Kelayakan.....	9
2.3. Properti Apartemen.....	16
2.4. Green Site .....	18
2.5. Pencemaran Udara .....	21
2.6. Generasi Milenial.....	22
2.6.1. Generasi Milenial dalam Preferensi Hunian .....	22
2.6.2. Konsep Hunian Milenial.....	24
2.6.3. Kredit Pemilikan Rumah Milenials.....	30
2.7. Benchmarking.....	31

2.8.	SWOT ( <i>Strength, Weakness, Opportunity, Threats</i> ) .....	31
2.9.	Supply Demand .....	33
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>		<b>35</b>
3.1.	Metode Penelitian .....	35
3.1.1.	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	35
3.1.2.	Teknik Pengumpulan Data .....	36
3.1.3.	Teknik Pengolahan Data .....	41
3.1.4.	Metode Penyebaran Kuisioner .....	47
3.1.5.	Desain Kuisioner .....	48
3.1.6.	Kerangka Pikir dan Kerangka Analisis .....	50
3.1.7.	Rencana Kerja .....	52
<b>BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI .....</b>		<b>53</b>
4.1.	Tinjauan Makro Objek Studi .....	53
4.2.1.	Regulasi dan Rencana Kota .....	55
4.2.2.	Kondisi Lingkungan Sekitar .....	58
4.2.3.	Demografi .....	61
4.2.4.	PDRB Kabupaten Bogor .....	67
4.2.	Tinjauan Data Mezzo .....	68
4.2.1.	Kondisi Lingkungan Mezzo .....	68
4.2.2.	Aksesibilitas .....	75
4.2.3.	Karakteristik Sekitar Lahan .....	77
4.2.4.	Proximity .....	78
4.2.5.	Sarana dan Prasarana .....	81
4.2.6.	Tren Pengembangan Properti .....	84
4.3.	Tinjauan Data Mikro .....	90
4.3.1.	Karakteristik Tapak .....	91
4.3.2.	Nilai Lahan .....	94
4.3.3.	Regulasi Tapak .....	95
4.3.4.	Kondisi Fisik .....	96
4.4.	Benchmarking .....	100

<b>BAB V ANALISIS DAN KONSEP PENGEMBANGAN.....</b>	<b>102</b>
<b>5.1. Analisis Lokasi .....</b>	<b>102</b>
<b>5.1.1. Analisis Proximity .....</b>	<b>102</b>
<b>5.1.2. Analisis Aksesibilitas.....</b>	<b>104</b>
<b>5.1.3. Analisis Karakteristik Lokasi .....</b>	<b>107</b>
<b>5.1.4. Analisis Rencana Kota.....</b>	<b>109</b>
<b>5.1.5. Analisis Pengembangan Kota .....</b>	<b>111</b>
<b>5.1.6. Analisis Rawan Bencana .....</b>	<b>113</b>
<b>5.2. Analisis Tapak.....</b>	<b>115</b>
<b>5.2.1 Analisis Karakteristik Tapak.....</b>	<b>115</b>
<b>5.2.2 Analisis Pencapaian dan Sirkulasi.....</b>	<b>116</b>
<b>5.2.3 Analisis Dimensi Tapak .....</b>	<b>119</b>
<b>5.2.4 Analisis Aktivitas Lingkungan.....</b>	<b>120</b>
<b>5.2.5 Analisis Kapasitas Ruang.....</b>	<b>123</b>
<b>5.2.6 Analisis Nilai Lahan.....</b>	<b>124</b>
<b>5.2.7 Analisis Legalitas.....</b>	<b>125</b>
<b>5.3. Analisis SWOT.....</b>	<b>126</b>
<b>5.3.1. Potensi dan Kendala .....</b>	<b>127</b>
<b>5.3.2. Analisis SWOT .....</b>	<b>128</b>
<b>5.4. Analisis Kesehatan Lingkungan.....</b>	<b>130</b>
<b>5.4.1. Analisis Kesehatan Lingkungan Berdasarkan Kualitas Udara.....</b>	<b>130</b>
<b>5.4.2. Analisis Kesehatan Lingkungan Berdasarkan Jumlah Penyakit .....</b>	<b>134</b>
<b>5.4.3. Analisis Pencegahan Pencemaran Lingkungan.....</b>	<b>137</b>
<b>5.4.4. Kesimpulan Analisis Kesehatan Lingkungan.....</b>	<b>141</b>
<b>5.5. Analisis Pasar Makro .....</b>	<b>142</b>
<b>5.5.1 Indikator Makro Ekonomi.....</b>	<b>142</b>
<b>5.5.2 Analisis Demografi dan Ekonomi.....</b>	<b>146</b>
<b>5.5.3 Kesimpulan Analisis Pasar Makro .....</b>	<b>148</b>
<b>5.6. Analisis Pasar Mikro .....</b>	<b>149</b>
<b>5.6.1. Analisis Trend Perkembangan Properti .....</b>	<b>149</b>

5.6.2.	Supply dan Demand Properti Apartemen .....	151
5.6.3.	Analisis Demand Apartemen Radius Akibat COVID-19 .....	158
5.6.4.	Analisis Bencharmarking.....	159
5.6.5.	Analisis Preferensi dan Persepsi Hunian Apartemen Milenial.....	164
5.6.6.	Potensi Pengembangan Properti.....	184
5.6.7.	Kesimpulan Analisis Pasar Mikro.....	193
5.7.	Konsep Pengembangan .....	194
5.8.	Analisis Kebutuhan Ruang .....	196
5.8.1.	Kesimpulan Analisis Kebutuhan Ruang.....	199
5.9.	Analisis Investasi.....	200
5.9.1.	Project Investment .....	200
5.9.2.	Analisis Discounted Cashflow .....	206
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>		<b>210</b>
<b>KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>		<b>210</b>
<b>DAFTAR ACUAN .....</b>		<b>215</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>218</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Proses Pengembangan Real Estate.....	9
Gambar 2.2 Open Space Concept .....	25
Gambar 2.3 Denah Contoh Co—Living .....	26
Gambar 2.4 Tipe Unit Apartemen LRT Urban Signature .....	28
Gambar 2.5 Kurva Permintaan Penawaran .....	34
Gambar 3.1 Lokasi Lahan.....	36
Gambar 3.2 Kerangka Pikir.....	50
Gambar 3.3 Kerangka Analisis.....	51
Gambar 4.1 Peta Lokasi Objek Studi.....	54
Gambar 4.2 Pola Ruang Masterplan.....	56
Gambar 4.3 Rencana Kabupaten Bogor.....	57
Gambar 4.4 Letak Rencana Stasiun LRT.....	58
Gambar 4.5 Tabel Baku Mutu Sungai.....	59
Gambar 4.6 Kondisi Lingkungan.....	59
Gambar 4.7 Data Jumlah Bencana Alam di Kabupaten Bogor.....	69
Gambar 4.8 Jarak Lokasi dengan Industri.....	70
Gambar 4.9 Elevasi Perbedaan Tanah dengan Industri.....	71
Gambar 4.10 Aksesibilitas ke Lahan.....	76
Gambar 4.11 Peta Aksesibilitas.....	77
Gambar 4.12 Karakteristik Lahan Sekitar.....	78
Gambar 4.13 Aksesibilitas ke Pusat Kegiatan.....	80
Gambar 4.14 Peta Persebaran Sarana.....	82
Gambar 4.15 Persebaran Properti.....	86
Gambar 4.16 Lahan Objek Studi.....	92

Gambar 4.17 Masterplan Gunung Putri.....	93
Gambar 4.18 Surat Izin Tanah.....	94
Gambar 4.19 Peta Nilai Lahan.....	95
Gambar 4.20 Pola ruang.....	96
Gambar 4.21 Eksposure.....	97
Gambar 4.22 Gambar Kerja.....	99
Gambar 4.23 Elevasi.....	100
Gambar 5.1 Proximity dengan Pusat Kegiatan .....	106
Gambar 5.2 Jenis Angkutan dan Trayek .....	107
Gambar 5.3 Karakteristik Lahan Sekitar .....	108
Gambar 5.4 Kondisi Karakteristik Lingkungan Sekitar.....	109
Gambar 5.5 Peta Rencana Kota Kab.Bogor 2016-2036.....	110
Gambar 5.6 Persebaran Properti Apartemen berdasarkan Arah Pembangunan .....	112
Gambar 5.7 Peta Rawan Bencana Kab. Bogor 2019.....	114
Gambar 5.8 Eksposure Tapak.....	116
Gambar 5.9 Rencana Pencapaian dan Sirkulasi.....	117
Gambar 5.10 Potongan Rencana Jalan Lingkungan.....	119
Gambar 5.11 Dimensi Tapak.....	120
Gambar 5.12 Aktivitas Lingkungan Sekitar (Data Penulis).....	121
Gambar 5.13 Peta Pola Ruang RTRW Kab. Bogor 2016-2036.....	123
Gambar 5.14 Nilai Lahan (Data BPN).....	125
Gambar 5.15 Jarak Objek Studi dengan Titik Sampel dan Puskesmas.....	131
Gambar 5.16 Arah Angin dan Jarak Plant-3 dengan OS , TS dan Puskesmas.....	133
Gambar 5.17 Jangkauan Radius Pelayanan Puskesmas Karanggan.....	136
Gambar 5.18 Pembagian Zona Green Site .....	139
Gambar 5.19 Persebaran Supply Apartemen Per Tahun.....	150

Gambar 5.20 Arah Supply Apartemen (Data Olahan Penulis).....	151
Gambar 5.21 Maket Podomoro Golf View.....	162
Gambar 5.22 Tipe Unit Podomoro Golf View.....	162
Gambar 5.23 Modul Unit Podomoro Golf View.....	162
Gambar 5.24 Rencana Modul Unit Objek Studi.....	163
Gambar 5.25 Tiga Dimensi Siteplan.....	194

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Development Cost.....	15
Tabel 2.2 Perbandingan Kredit Milenial .....	30
Tabel 2.3 Matriks Analisis SWOT .....	32
Tabel 3.1 Teknik Pengumpulan Data.....	38
Tabel 3.2 Desain Kuisoner.....	48
Tabel 3.3 Rencana Kerja.....	52
Tabel 4.1 Curah Hujan Gunung Putri.....	60
Tabel 4.2 Kelompok Umur Milenial.....	63
Tabel 4.3 Kelompok Umur Generasi Milenial DKI Jakarta.....	65
Tabel 4.4 Kelompok Umur Generasi Milenial Kecamatan Gunung Putri.....	66
Tabel 4.5 PDRB Kabupaten Bogor 2014-2016.....	67
Tabel 4.6 Hasil Lab Udara Desa Gunung Putri.....	72
Tabel 4.7 Hasil Lab Kebisingan Desa Gunung Putri .....	72
Tabel 4.8 Hasil Lab Air Permukaan Situ Gunung Putri.....	72
Tabel 4.9 10 Penyakit Terbanyak 2015-2017.....	74
Tabel 4.10 Aksesibilitas menuju Lahan.....	76
Tabel 4.11 Jenis Angkutan .....	77
Tabel 4.12 Aksesibilitas ke Pusat Kegiatan.....	79
Tabel 4.13 Fasilitas Kesehatan.....	82
Tabel 4.14 Fasilitas Peribadatan.....	83
Tabel 4.15 Fasilitas Pendidikan.....	84
Tabel 4.16 Persebaran Properti Apartemen.....	86
Tabel 4.17 Persebaran Harga Properti Apartemen.....	87
Tabel 4.18 Persebaran Properti Hotel.....	88



Tabel 4.19 Persebaran Tipe Kamar Properti Hotel.....	88
Tabel 4.20 Persebaran Harga Kamar Properti Hotel.....	89
Tabel 4.21 Persebaran Properti Retail.....	89
Tabel 4.22 Persebaran Properti Landed House.....	90
Tabel 4.23 Perbandingan Rencana Kota dengan Developer.....	96
Tabel 5.1 Proximity dengan Pusat Kegiatan.....	102
Tabel 5.2 Jenis Angkutan dan Trayek.....	105
Tabel 5.3 Persebaran Properti 2019.....	112
Tabel 5.4 Tingkat Ketahanan Bencana .....	114
Tabel 5.5 Aktivitas Lingkungan Objek .....	122
Tabel 5.6 Peraturan Intensitas Kabupaten Bogor .....	124
Tabel 5.7 Perbandingan Rencana Kota dengan Developer .....	126
Tabel 5.8 Potensi dan Kendala .....	127
Tabel 5.9 Analisis SWOT .....	128
Tabel 5.10 Perbandingan Kadar Udara dengan Standar Kualitas Udara .....	131
Tabel 5.11 Penyakit Tertinggi .....	135
Tabel 5.12 Perencanaan Green Site .....	140
Tabel 5.13 Indeks Makro Ekonomi .....	142
Tabel 5.14 Cakupan Area .....	146
Tabel 5.15 Produk Domestik Regional Bruto .....	147
Tabel 5.16 Perhitungan Luas Tanah Meterpersegi .....	161
Tabel 5.17 Preferensi Milenial Terhadap Variable Faktor Pemilihan.....	167
Tabel 5.18 Preferensi Milenial .....	170
Tabel 5.19 Persepsi Milenial Terhadap Konsep Hunian Vertikal .....	172
Tabel 5.20 Hub. Usia dengan Konsep Community Social dan Green Concept.....	174
Tabel 5.21 Hubungan Pendapatan dengan Konsep Affordable Housing .....	178

Tabel 5.22 Hub. Pekerjaan dengan Konsep Integrity with Leisure & Business .....	183
Tabel 5.23 STP Supporting .....	185
Tabel 5.24 Kriteria Penilaian .....	186
Tabel 5.25 Perhitungan Skoring Apartemen .....	187
Tabel 5.26 Market Share dan Competitive Level .....	187
Tabel 5.27 Demand Absorption .....	190
Tabel 5.28 Data Komposisi Unit Kompetitor .....	191
Tabel 5.29 Data Okupansi dan Harga Sewa Kompetitor Retail .....	192
Tabel 5.30 Analisis Kebutuhan Ruang .....	196
Tabel 5.31 Alokasi Pengembangan .....	197
Tabel 5.32 Alokasi Pengembangan Terhadap Perda dan Market .....	197
Tabel 5.33 Kebutuhan Ruang Apartemen dan Supporting Retail Facilities .....	198
Tabel 5.34 Project Investment .....	201
Tabel 5.35 Schedule Projection .....	204
Tabel 5.36 Schedule Projection Investment .....	204
Tabel 5.37 Schedule Revenue .....	205
Tabel 5.38 Development Expenses.....	206
Tabel 5.39 Hasil Analisis DCF.....	208
Tabel 6.1 Kesimpulan dan Rekomendasi.....	210

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 2.1 Lifestyle dan Skema Pembayaran Generasi Milenial.....	24
Grafik 4.1 Piramida Penduduk Kab. Bogor.....	62
Grafik 4.2 Piramida Penduduk DKI Jakarta.....	64
Grafik 4.3 Piramida Penduduk Gunung Putri.....	66
Grafik 5.1 Tingkat Ispa dan Faringitis Per Tahun .....	135
Grafik 5.2 Grafik Pertumbuhan Supply Apartemen .....	152
Grafik 5.3 Grafik Perbandingan Jenis Supply Apartemen .....	153
Grafik 5.4 Grafik Supply Kelas Apartemen .....	153
Grafik 5.5 Supply Kelas Apartemen yang Terfasilitasi Stasiun LRT .....	154
Grafik 5.6 Demand Take Up Rate Apartemen .....	155
Grafik 5.7 Demand Take Up Rate Berdasarkan Kelas Apartemen .....	156
Grafik 5.8 Demand Take Up Rate Apartemen Terfasilitasi Stasiun LRT .....	157
Grafik 5.9 Demand Take Up Rate Kompetitor Pra dan Pandemi .....	158
Grafik 5.10 Profil dan Karakteristik Responden .....	164
Grafik 5.11 Profil dan Karakteristik Pendidikan Responden.....	165
Grafik 5.12 Hub. Usia dengan Konsep Community Social & Green Concept .....	177
Grafik 5.13 Hub. Pendapatan dengan Konsep Affordable Housing & Green Site....	179
Grafik 5.14 Hubungan Pendapatan dengan Konsep Affordable Housing .....	181
Grafik 5.15 Hubungan Pekerjaan dengan Konsep Mix Used Development .....	184

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Peta Pola Ruang Lahan dan Sekitarnya
- Lampiran 2. Peta Jarak Objek Studi dengan Plant-3
- Lampiran 3. Peta Aksesibilitas Makro
- Lampiran 4. Peta Transportasi Umum
- Lampiran 5. Peta Pola Ruang Lahan Sekitar
- Lampiran 6. Peta Proximity Pusat Kegiatan
- Lampiran 7. Peta Proximity Sarana Prasarana
- Lampiran 8. Peta Persebaran Properti
- Lampiran 9. Peta Nilai Lahan Sekitar
- Lampiran 10. Cashflow Apartemen Alternatif I Asumsi I
- Lampiran 11. Cashflow Apartemen Alternatif I Asumsi II
- Lampiran 12. Cashflow Apartemen Alternatif I Asumsi III
- Lampiran 13. Cashflow Apartemen Alternatif II Asumsi I
- Lampiran 14. Cashflow Apartemen Alternatif II Asumsi II
- Lampiran 15. Cashflow Apartemen Alternatif II Asumsi III
- Lampiran 16. Cashflow Apartemen Alternatif III Asumsi I
- Lampiran 17. Cashflow Apartemen Alternatif III Asumsi II
- Lampiran 18. Cashflow Apartemen Alternatif III Asumsi III
- Lampiran 19. Cashflow Supporting Retail Asumsi I
- Lampiran 20. Cashflow Supporting Retail Asumsi II
- Lampiran 21. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif I Asumsi I
- Lampiran 22. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif I Asumsi II
- Lampiran 23. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif I Asumsi III
- Lampiran 24. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif II Asumsi I

Lampiran 25. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif II Asumsi II

Lampiran 26. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif II Asumsi III

Lampiran 27. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif III Asumsi I

Lampiran 28. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif III Asumsi II

Lampiran 29. Cashflow Keseluruhan DCF Alternatif III Asumsi III