

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Abstrak.....	iii
<i>Abstract</i>	iv
Lembar Pernyataan Keaslian.....	v
Daftar Isi.....	vi
Daftar Gambar.....	vii
Daftar Tabel.....	viii
Daftar Grafik.....	ix
Daftar Lampiran.....	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Maksud Penelitian.....	6
1.3.2 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Lingkup Penelitian.....	6
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
BAB 2 TINJAUAN TEORI.....	8
2.1. Definisi Properti	8
2.1.1 Properti Komersial	9
2.1.2 Properti Residential	10
2.1.3 Properti Industrial	11
2.1.4 Properti Khusus	11
2.2 Definisi Nilai, Harga dan Biaya	11
2.3 Pengertian Pengembangan.....	11
2.4 Proses <i>Highest and Best Use dalam Land Development</i>	12
2.5 Konsep Dasar	16
2.2.1. Penggunaan <i>Highest and Best Use</i>	16
2.2.2. Prinsip <i>Highest and Best Use</i>	17
2.2.3 Proses Penilaian <i>Highest and Best Use</i>	18
2.2.4 Situasi Khusus dalam <i>Highest and Best Use</i>	20
2.2.5 Kesimpulan High and Best Use as Though Vacant	22
2.2.6. Penggunaan Properti Tertinggi dan Terbaik saat Ditingkatkan.....	23
2.6 Definisi Pasar Properti	24
2.7 Studi Pasar Properti	25
2.8 Investasi	28
2.9 Analisis SWOT.....	31
2.10 Regresi.....	33
2.11 Analisis Sensitivitas.....	33
2.12 <i>Supply dan Demand</i>	33

BAB 3 METODE PENELITIAN.....	35
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	35
3.1.1 Lokasi Penelitian.....	35
3.1.2 Waktu Penelitian.....	36
3.2 Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	36
3.3 Teknik Pengolahan Data	39
3.4 Alat Analisis.....	41
3.4.1 SWOT.....	41
3.4.2 STP	41
3.4.3 Regresi.....	41
3.4.4 Discounted Cash Flow	42
 BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI	 43
4.1 Tinjauan Makro Objek Studi	43
4.1.1 Administratif	44
4.1.2 Lokasi	45
4.1.3 Fisik	45
4.1.4 Kependudukan	45
4.1.5 Jenis Pekerjaan	46
4.1.6 Jumlah Pencari Kerja.....	47
4.1.7 Kedudukan Kecamatan Sawangan	48
4.1.8 Indeks Harga Properti Komersial	48
4.1.9 PDRB Kota Depok 2017-2019	49
4.2 Tinjauan Mezo Objek Studi.....	53
4.2.1 Kecamatan Sawangan.....	53
4.2.2 Lokasi Kelurahan Sawangan Baru Terhadap Kecamatan Sawangan.....	54
4.2.3 Jumlah Penduduk Kecamatan Sawangan	55
4.2.4 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur	58
4.2.5 Jumlah Penduduk menurut Jenis Pekerjaan	59
4.2.6 Jaringan Jalan	60
4.2.7 Aksesibilitas Menuju Tapak	61
4.2.8 Proximity.....	62
4.2.9 Sarana Prasarana.....	64
4.2.10 Persebaran Properti.....	68
4.3 Tinjauan Mikro Objek Studi	74
4.3.1 Profil Tapak.....	74
4.3.2 Nilai Lahan	75
4.3.3 Regulasi Tapak.....	76
4.3.4 Topografi.....	77
4.4 Standar Kebutuhan Ruang	78
4.5 Karakteristik Lahan Sekitar	80
 BAB 5 ANALISIS	 81
5.1 Analisis Lokasi	81
5.1.1 Analisis Aksesibilitas.....	81
5.1.2 Analisis Proximity	87
5.1.3 Analisis Nilai Lahan Sekitar Tapak	92
5.1.4 Analisis Karakteristik Lokasi	94
5.1.5 Analisis Rencana	95

	5.1.6	Analisis Bencana	97
	5.1.7	Analisis Tren.....	98
5.2		Analisis Tapak	99
	5.2.1	Analisis Karakteristik Tapak.....	99
	5.2.2	Analisis Pencapaian dan Sirkulasi.....	102
	5.2.3	Analisis Dimensi Tapak	104
	5.2.4	Analisis Aktivitas Lingkungan.....	106
	5.2.5	Analisis Kapasitas Ruang.....	107
	5.2.7	Analisis Legalitas.....	109
5.3		Analisis Pasar Makro	117
	5.3.1	Indikator Makro Ekonomi	117
	5.3.2	Analisis Demografi dan Ekonomi	121
5.4		Analisis Pasar Retail	127
	5.4.1	Retail Market Overview	127
	5.4.2	Identifikasi Retail Pembanding	127
	5.4.3	Market Share.....	133
	5.4.4	Demand Absorption Retail.....	137
5.5		Analisis Pasar Apartemen	140
	5.5.1	Apartemen Market Overview	140
	5.5.2	Identifikasi Pasar Apartemen Sekitar	141
	5.5.3	Market Share.....	146
	5.5.4	Demand Absorption.....	150
5.6		Analisis Pasar Hotel.....	152
	5.6.1	Hotel Market Overview	152
	5.6.2	Identifikasi Pasar Hotel Sekitar.....	153
	5.6.3	Market Share.....	157
	5.6.4	Demand Absorption.....	161
5.7		Standar Kebutuhan Ruang	167
	5.7.1	Standar Kebutuhan Ruang Alternatif Retail	167
	5.7.2	Standar Kebutuhan Ruang Alternatif Hotel	173
	5.7.3	Standar Kebutuhan Ruang Alternatif Apartemen	176
5.8		Analisis Finansial	180
	5.8.1	Development Cost Alternatif Retail	180
	5.8.2	Development Cost Alternatif Hotel	182
	5.8.3	Development Cost Alternatif Apartemen	184
	5.8.4	Property Income Alternatif Retail.....	187
	5.8.5	Property Income Alternatif Hotel.....	189
	5.8.6	Property Income Alternatif Apartemen.....	191
	5.8.7	Cashflow Alternatif Retail.....	192
	5.8.8	Cashflow Alternatif Hotel.....	195
	5.8.9	Cashflow Alternatif Apartemen.....	197
BAB 6 KESIMPULAN			200
DAFTAR BACAAN.....			Error! Bookmark not defined.

Daftar Gambar

Gambar 1.1	Pertumbuhan Penduduk Kota Depok.....	2
Gambar 1.2	Masa Depan Kota Depok.....	4
Gambar 1.3	Potensi Pasar Properti di Sawangan.....	4
Gambar 2.1	Konsep Kemampuan Pasar Properti.....	22
Gambar 2.2	Matriks Kuadran SWOT.....	25
Gambar 2.3	SWOT Strategic Issue.....	26
Gambar 2.4	Kurva Permintaan dan Penawaran.....	28
Gambar 3.1	Peta Batas Objek Studi.....	29
Gambar 4.1	Peta Lokasi Lahan terhadap Kota Depok.....	37
Gambar 4.2	Peta Rencana Pola Ruang 2012-2032 Kota Depok.....	42
Gambar 4.3	Peta Kecamatan Sawangan.....	47
Gambar 4.4	Peta Peta Lokasi Lahan terhadap Kelurahan Sawangan Baru...	48
Gambar 4.5	Peta Kelas Jalan.....	53
Gambar 4.6	Aksesibilitas Lahan.....	54
Gambar 4.7	Proximity Lahan.....	56
Gambar 4.8	Peta Persebaran Sarana.....	57
Gambar 4.9	Peta Persebaran Properti Sekitar Lahan.....	60
Gambar 4.10	Gambar Bentuk Tapak.....	67
Gambar 4.11	Batas Utara Tapak.....	67
Gambar 4.12	Kondisi didalam Tapak.....	67
Gambar 4.13	Kali Pesanggrahan.....	68
Gambar 4.14	Tampak Atas Objek Studi.....	68
Gambar 4.15	Nilai Lahan.....	69
Gambar 4.16	Rencana Pola Ruang.....	70
Gambar 4.17	Topografi.....	71
Gambar 4.18	Topografi.....	71
Gambar 4.19	Karakteristik Lahan.....	80
Gambar 5.1	Aksesibilitas ke Lokasi Tapak.....	81
Gambar 5.2	Jl Raya Sawangan.....	82
Gambar 5.3	Jl Meruyung.....	82
Gambar 5.4	Kondisi lalu lintas <i>weekdays</i> di pagi hari.....	83

Gambar 5.5	Kondisi lalu lintas <i>weekdays</i> di sore hari.....	83
Gambar 5.6	Kondisi lalu lintas <i>weekend</i> di sore hari.....	83
Gambar 5.7	Kondisi lalu lintas <i>weekend</i> di pagi hari.....	83
Gambar 5.8	Peta Proximity.....	87
Gambar 5.9	Nilai NJOP Sekitar Lahan.....	92
Gambar 5.10	Nilai Lahan Pasar.....	93
Gambar 5.11	Peta Karakteristik Lokasi Lahan.....	94
Gambar 5.12	Peta Rencana Struktur Ruang Kota Depok.....	95
Gambar 5.13	Peta Rencana Jaringan Jalan.....	96
Gambar 5.14	Peta Kawasan Rawan Bencana Kota Depok.....	97
Gambar 5.15	Peta Tren Pasar Properti Sekitar Lahan.....	98
Gambar 5.16	Kondisi Lingkungan Sekitar Tapak.....	100
Gambar 5.17	Topografi.....	100
Gambar 5.18	Topografi 2.....	101
Gambar 5.19	Pencapaian dan Sirkulasi Tapak.....	102
Gambar 5.20	Rencana Pelebaran JI Muchtar.....	103
Gambar 5.21	Potongan Kondisi JI Muchtar Raya	103
Gambar 5.22	Potongan Rencana Pelebaran Jalan.....	104
Gambar 5.23	Dimensi Tapak.....	105
Gambar 5.24	Tapak terhadap Fasilitas Sekitar.....	107
Gambar 5.25	RTRW Kota Depok.....	108
Gambar 5.26	Retail Pembanding	130
Gambar 5.27	Apartemen Sekitar Tapak.....	143

Daftar Tabel

Tabel 1.1	Tabel Kepadatan Penduduk berdasarkan Kecamatan.....	1
Tabel 1.2	Tabel Pertumbuhan Penduduk Kota Depok.....	2
Tabel 1.3	Tabel Indeks Properti Komersial.....	5
Tabel 3.1	Rencana Kegiatan.....	30
Tabel 3.2	Tabel Kebutuhan Data.....	32
Tabel 4.1	Tabel Luas Kecamatan di Kota Depok.....	38
Tabel 4.2	Persentase Penduduk Kota Depok Menurut Kecamatan.....	39
Tabel 4.3	Kependudukan Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	40
Tabel 4.4	Jumlah Pencari Kerja Berdasarkan Kecamatan.....	41
Tabel 4.5	Indeks Harga Properti Komersial.....	43
Tabel 4.6	PDRB Kota Depok 2015-2019.....	44
Tabel 4.7	Distribusi PDRB Kota Depok 2015-2019.....	45
Tabel 4.8	Luas Kecamatan Sawangan.....	46
Tabel 4.9	Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelurahan Sawangan Baru.....	49
Tabel 4.10	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur.....	51
Tabel 4.11	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan.....	52
Tabel 4.12	Tabel Aksesibilitas Menuju Tapak.....	54
Tabel 4.13	Proximity Pusat-pusat Kegiatan.....	55
Tabel 4.14	Persebaran Fasilitas Kesehatan.....	57
Tabel 4.15	Persebaran Fasilitas Peribadatan.....	58
Tabel 4.16	Persebaran Fasilitas Pendidikan.....	58
Tabel 4.17	Data Retail Sekitar Lahan.....	61
Tabel 4.18	Data Perumahan Sekitar Lahan.....	62
Tabel 4.19	Data Apartemen Sekitar Lahan.....	64
Tabel 4.20	Data Hotel Sekitar Lahan.....	65
Tabel 4.21	Standar Kebutuhan Ruang.....	72

Daftar Grafik

Grafik 4.1	Luas Area Kecamatan Sawangan.....	49
Grafik 4.2	Kepadatan Jiwa Kecamatan Sawangan.....	50
Grafik 4.3	Piramida Penduduk Kecamatan Sawangan.....	51
Grafik 4.4	Persentase Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan.....	52

Daftar Lampiran

Lampiran 1	Skema Pikir
Lampiran 2	Skema Analisis
Lampiran 3	Peta Kota Depok
Lampiran 4	Peta Kecamatan Sawangan
Lampiran 5	Peta Kelurahan Sawangan terhadap Lokasi Lahan
Lampiran 6	Peta Kelas Jalan Sekitar Lahan