

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK.....	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Batasan Masalah.....	2
1.3.1 Batasan Substansial.....	2
1.3.2 Batasan Teritorial.....	2
1.4 Tujuan	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.5.1 Batasan Substansial.....	3
1.5.2 Batasan Teritorial.....	3
1.6 Keaslian Penelitian.....	4
1.7 Kerangka Pikir.....	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Pengembangan.....	6

2.2	Proses Pengembangan Real Estate.....	6
2.3	Tipologi Bangunan Komersial.....	10
2.3.1	Gedung Perkantoran.....	10
2.3.1.1	Pengertian Perkantoran.....	10
2.3.1.2	Klasifikasi Gedung Perkantoran.....	11
2.3.2	Pusat Perbelanjaan.....	14
2.3.2.1	Pengertian Pusat Perbelanjaan	14
2.3.2.2	Klasifikasi Pusat Perbelanjaan.....	15
2.3.3	Hotel.....	18
2.3.3.1	Pengertian Hotel.....	18
2.3.3.2	Klasifikasi Hotel.....	18
2.3.3.3	Faktor Utama Keberhasilan Hotel.....	21
2.3.3	Apartemen.....	22
2.3.4.1	Pengertian Apartemen.....	22
2.3.4.2	Klasifikasi Apartemen.....	23
2.3.4.3	Faktor Utama Keberhasilan Apartemen.....	27
2.4.	Analisis SWOT.....	28
2.5.	Analisis Pasar.....	29
2.5.1	Pengertian Analisis Pasar.....	29
2.5.2	Tujuan Analisis Pasar.....	30
2.6.	<i>Highest & Best Use</i>	30
2.6.1	4 Kriteria/Langkah Pengujian Highest and Best Use.....	30
2.6.2	Penggunaan Highest & Best Use.....	32
2.7.	Metode Penentuan Highest & Best Use.....	33
2.7.1	Land Residual Value.....	33

2.7.2	Analisis Investasi	34
2.8	Kerangka Teori.....	38
BAB III METODE PENELITIAN		
3.1	Jenis Penelitian.....	39
3.2	Populasi dan Sampe Penelitian.....	39
3.3	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	39
3.4	Variabel Penelitian.....	40
3.4.1	Variabel Bebas.....	40
3.4.2	Variabel Terikat.....	40
3.5	Definisi Operasional.....	40
3.6	Metode Pengumpulan Data.....	41
3.6.1	Data Primer	41
3.6.2	Data Sekunder.....	42
3.7	Instrumen Penelitian.....	43
3.8	Teknik Pengolahan Data.....	44
3.9	Metode Analisis Data.....	44
3.10	Keterbatasan Penelitian.....	45
3.11	Kerangka Analisis.....	46
BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI		
4.1	Makro.....	47
4.1.1	Makro Ekonomi Indonesia.....	47
4.1.2	DKI Jakarta.....	56
4.1.3	Jakarta Barat.....	57
4.1.4	Properti di Jakarta Barat.....	58
4.1.5	Properti di Jl. Letjen. S. Parman.....	61

4.1.6	Trend Properti di Jl. Letjen. S. Parman.....	83
4.1.7	Kelurahan Palmerah.....	92
4.1.8	Hasil Penelitian Konsultan Properti Mengenai Wilayah Lahan dan Sekitarnya	93
4.2	Mikro.....	98
4.2.1	Lokasi Lahan.....	98
4.2.2	Kondisi Lingkungan di Sekitar Lahan.....	100
4.2.3	Perhitungan Tapak berdasarkan LRK.....	101
4.2.4	Rencana Peruntukan Lahan Objek Studi & Sekitarnya.....	102
4.2.5	Aksesibilitas.....	104
4.2.6	Properti di Sekitar Lahan.....	107

BAB V

ANALISIS

5.1	Analisis Lokasi.....	115
5.1.1	Analisis Tapak.....	115
5.1.2	Analisis Aksesibilitas.....	118
5.1.3	Analisis Proximity.....	121
5.1.4	Analisis Karakteristik Lokasi.....	124
5.1.4	Analisis SWOT.....	129
5.2	Analisis Permintaan dan Penawaran Properti di Jl. Letjen. S. Parman...130	
5.2.1	Analisis Permintaan dan Penawaran Properti Perkantoran.....	130
5.2.2	Analisis Permintaan dan Penawaran Properti Hotel.....	130
5.2.3	Analisis Permintaan dan Penawaran Properti Apartemen.....	135
5.3	Analisis Alternatif Produk yang akan dikembangkan.....	136
5.3.1	Alternatif Produk Properti Properti Perkantoran.....	124
5.3.2	Alternatif Produk Properti Properti Hotel.....	145

5.3.3	Alternatif Produk Properti Properti Apartemen.....	153
5.4	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> , <i>Competitive level</i> dan <i>Market Positioning</i> Alternatif Produk Properti.....	158
5.5	Analisis Keuangan Investasi.....	178
5.5.1	Rekomendasi Produk Properti.....	195
BAB VI	Kesimpulan dan Saran	
6.1	Kesimpulan.....	196
6.2	Saran.....	197
DAFTAR PUSTAKA.....		198
LAMPIRAN.....		199

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Klasifikasi Hotel Bintang 1 - 5 di Indonesia.....	19
Tabel 2.2	Klasifikasi Hotel Berdasarkan Jenis, Lokasi dan Tujuan Wisata..	20
Tabel 3.1	Kebutuhan dan Sumber data terkait analisis.....	42
Tabel 4.1	Data Alamat, Tipe Proyek, Occupancy Rate, Status, Harga Sewa + Service Charge/m ² , Umur Properti Perkantoran di Sepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014	62
Tabel 4.2	Data Tahun selesai dibangun, fasilitas, jumlah lantai , luas gedung,luas tanah, grade Properti Perkantoran di Sepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014.....	64
Tabel 4.3	Tabel Data Nama, Alamat, Occupancy Rate, Status, Tipe Kamar, Harga Sewa/malam, Luas kamar, umur Properti Hotel disepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014.....	73
Tabel 4.4	Tabel Tahun selesai dibangun, fasilitas, jumlah lantai, luasbangunan danluas tanah Properti Hotel disepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014.....	75
Tabel 4.5	Tabel Total kamar dan Bintang Properti Hotel disepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014.....	77
Tabel 4.6	Data Alamat, Tipe Proyek, Occupancy Rate, Status, Harga Jual,dan umur Properti Apartemen disepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014.....	80
Tabel 4.7	Data tahun selesai dibangun, fasilitas, jumlah lantai, jumlah unit, luas bangunan, luas tanah Properti Apartemen disepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014.....	81
Tabel 4.8	Properti Hotel di Sekitar Lahan (Radius 3 km) Tahun 2014.....	109
Tabel 4.9	Properti Apartemen di Sekitar Lahan (Radius 3 km).....	110
Tabel 4.10	Jarak Properti Pusat Perbelanjaan di Sekitar Lahan Tahun 2014.	112
Tabel 4.11	Jarak Gedung Fasilitas Universitas, Rumah Sakit, Olahraga di Sekitar Lahan Tahun 2014.....	114

Tabel 5.1	Gedung-gedung Office yang ada pada periode tahun 1985-2015.....	125
Tabel 5.2	Gedung-gedung hotel yang ada pada periode tahun 1993-2015..	126
Tabel 5.3	Gedung-gedung Apartemen yang ada pada periode tahun 1994-2015.....	128
Tabel 5.4	Data Gedung-gedung Office di Jl. Letjen. S. Parman.....	132
Tabel 5.5	Data Gedung-gedung Hotel di Jl. Letjen. S. Parman.....	134
Tabel 5.6	Data Gedung-gedung Hotel di Jl. Letjen. S. Parman.....	136
Tabel 5.7	Data Gedung-gedung Perkantoran Grade A di Jl. Letjen. S. Parman.....	137
Tabel 5.8	Komposisi Produk Properti Kantor Grade A di Jl. Letjen. S. Parman.....	138
Tabel 5.9	Data Gedung-gedung Perkantoran Grade A di Jl. Letjen. S. Parman.....	140
Tabel 5.10	Komposisi Produk Properti Kantor Grade B di Jl. Letjen. S. Parman.....	141
Tabel 5.11	Data Gedung-gedung Perkantoran Grade C di Jl. Letjen. S. Parman.....	142
Tabel 5.12	Komposisi Produk Properti Kantor Grade C di Jl. Letjen. S. Parman.....	143
Tabel 5.13	Data Gedung-gedung Hotel Bintang 5 di Jl. Letjen. S. Parman...	145
Tabel 5.14	Komposisi Produk Properti Hotel Bintang 5 di Jl. Letjen. S. Parman.....	146
Tabel 5.15	Data Gedung-gedung Hotel Bintang 4 di Jl. Letjen. S. Parman...	148
Tabel 5.16	Komposisi Produk Hotel Bintang 4 di Jl. Letjen. S. Parman.....	149
Tabel 5.17	Data Gedung-gedung Hotel Bintang 4 di Jl. Letjen. S. Parman...	151
Tabel 5.18	Komposisi Produk Hotel Bintang 3 di Jl. Letjen. S. Parman.....	152
Tabel 5.19	Data Gedung-gedung Apartemen <i>Middle-up</i> di Jl. Letjen. S. Parman.....	153
Tabel 5.20	Komposisi Produk Apartemen Kelas <i>Middle-up</i> di Jl. Letjen. S. Parman.....	154

Tabel 5.21	Data Gedung-gedung Apartemen <i>Middle</i> di Jl. Letjen. S. Parman	155
Tabel 5.22	Komposisi Produk Apartemen Kelas <i>Middle</i> di Jl. Letjen. S. Parman.....	156
Tabel 5.23	Tabel Bobot Kriteria untuk Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> , <i>Competitive level</i> dan <i>Market Positioning</i> Alternatif Produk Produk Properti Kantor.....	159
Tabel 5.24	Tabel Bobot Kriteria untuk Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> , <i>Competitive level</i> dan <i>Market Positioning</i> Alternatif Produk Produk Properti Hotel.....	160
Tabel 5.25	Tabel Bobot Kriteria untuk Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> , <i>Competitive level</i> dan <i>Market Positioning</i> Alternatif Produk Produk Properti Apartemen.....	161
Tabel 5.26	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk Properti Kantor Grade A.....	162
Tabel 5.27	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk Properti Kantor Grade B.....	164
Tabel 5.28	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk Properti Kantor Grade C.....	166
Tabel 5.29	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk Properti Hotel Bintang 5.....	168
Tabel 5.30	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk <i>Properti</i> Hotel Bintang 4.....	170
Tabel 5.31	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk Properti Hotel Bintang 3.....	172
Tabel 5.32	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk Properti Apartemen <i>Middle-up</i>	174
Tabel 5.33	Penentuan Harga Jual, <i>Market share</i> & <i>Competitive level</i> Produk Properti Apartemen <i>Middle-up</i>	176
Tabel 5.34	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Kantor Grade A (<i>Strata</i>).....	179

Tabel 5.35	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Kantor Grade B (<i>Lease</i>).....	180
Tabel 5.36	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Kantor Grade C (<i>Lease</i>).....	181
Tabel 5.37	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Hotel Bintang 5.....	182
Tabel 5.38	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Hotel Bintang 4.....	183
Tabel 5.39	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Hotel Bintang 3.....	184
Tabel 5.40	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Apartemen <i>Middle-Up (strata)</i>	185
Tabel 5.41	Perhitungan Biaya Tanah dan Pengembangan Lahan Apartemen <i>Middle (strata)</i>	186
Tabel 5.42	Kriteria Penentuan Asumsi Occupancy Rate Kantor.....	187
Tabel 5.43	Kriteria Penentuan Asumsi Occupancy Rate Apartemen.....	188
Tabel 5.44	Kriteria Penentuan Asumsi Occupancy Rate Apartemen.....	189
Tabel 5.45	Asumsi Occupancy Rate Kantor.....	190
Tabel 5.46	Asumsi Occupancy Rate Hotel.....	191
Tabel 5.47	Asumsi Occupancy Rate Apartemen.....	192
Tabel 5.48	Hasil Perhitungan Cashflow.....	193
Tabel 5.49	Highlight Properti yang memenuhi syarat highest and best use..	195

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Letak Lahan.....	39
Gambar 4.1	Grafik Pertumbuhan Ekonomi	47
Gambar 4.2	Grafik Tingkat Suku Bunga	49
Gambar 4.3	Grafik Kurs BI	50
Gambar 4.4	Grafik Tingkat Inflasi	52
Gambar 4.5	Grafik PDB.....	53
Gambar 4.6	Grafik PMDN.....	54
Gambar 4.8	Gedung-gedung Office yang ada di Jakarta Barat	58
Gambar 4.9	Gedung-gedung Hotel di Jakarta Barat Eksisting Tahun 2014..	59
Gambar 4.10	Gedung-gedung Apartemen di Jakarta Barat	60
Gambar 4.11	Titik Lokasi Properti Perkantoran di sepanjang Jl. Letjen. S. Parman Eksisting Tahun 2014.....	61
Gambar 4.12	Properti Perkantoran di sepanjang Jl. S. Parman.....	68
Gambar 4.14	Gedung Properti Hotel di Sekitar Lahan.....	77
Gambar 4.15	Titik Lokasi Properti Apartemen disepanjang Jl. Letjen. S. Parman Tahun 2014	79
Gambar 4.16	Gedung Kantor yang dibangun pada periode tahun 1981- 1990.....	83
Gambar 4.17	Gedung Kantor yang ada pada periode tahun 1991-2000.....	84
Gambar 4.18	Gedung Kantor yang ada pada periode tahun 2001-2010.....	85
Gambar 4.19	Gedung-gedung Office yang ada pada periode tahun 2011- 2015.....	86
Gambar 4.20	Gedung-gedung hotel yang ada pada periode tahun 1991- 2000.....	87
Gambar 4.21	Gedung-gedung hotel yang ada pada periode tahun 2011- 2015.....	88
Gambar 4.22	Gedung-gedung Apartemen yang ada pada periode tahun 1991- 2000.....	89

Gambar 4.23	Gedung-gedung Apartemen yang ada pada periode tahun 2001-2010.....	90
Gambar 4.24	Gedung-gedung Apartemen yang ada pada periode tahun 2011-2015	91
Gambar 4.25	Kelurahan Palmerah.....	92
Gambar 4.26	Kumulatif <i>supply</i> perkantoran di Jakarta Tahun 2008-2016..	93
Gambar 4.27	<i>Supply</i> dan <i>Demand</i> tahunan perkantoran di Jakarta tahun 2008-2013.....	94
Gambar 4.28	<i>Supply</i> perkantoran berdasarkan kotamadya Jakarta tahun 2014	95
Gambar 4.29	Proyek Apartemen yang Baru akan Dibangun Tahun 2014-2017	96
Gambar 4.30	<i>Supply</i> Gedung Apartemen Tahunan 2014-2017	97
Gambar 4.31	Letak Lahan	98
Gambar 4.32	Foto-Foto Kondisi Tapak	99
Gambar 4.33	Penggunaan Lahan Sekitar Lahan	100
Gambar 4.34	Intensitas Bangunan Sekitar Lahan	100
Gambar 4.35	Tapak Pada LRK	101
Gambar 4.36	Lokasi Tapak Pada Peta Penggunaan Lahan	102
Gambar 4.37	Foto Kondisi Sekeliling Tapak	103
Gambar 4.38	Aksesibilitas Objek Studi	104
Gambar 4.39	Potongan Jl. Letjen. S. Parman	105
Gambar 4.40	Transportasi Menuju Tapak	106
Gambar 4.41	Foto Akses Menuju Tapak	107
Gambar 4.21	Properti Hotel di Sekitar Lahan	108
Gambar 4.43	Titik Lokasi Properti Apartemen di Sekitar Lahan Tahun 2014 (Radius 3 KM)	110
Gambar 4.44	Titik Lokasi Properti Perkantoran di Sekitar Lahan Tahun 2014 (Radius 3 KM)	111

Gambar 4.45	Titik Lokasi Properti Pusat Perbelanjaan di sekitar Lahan (Radius 3 KM)	112
Gambar 4.46	Gedung Fasilitas Universitas, Rumah Sakit, Olahraga	114
Gambar 5.1	Foto-Foto Kondisi Tapak	115
Gambar 5.2	Penggunaan Lahan di Sekitar Lahan Objek Studi	116
Gambar 5.3	Intensitas Lahan di Sekitar Lahan Objek Studi	116
Gambar 5.4	Akses Menuju Tapak	118
Gambar 5.5	Aksesibilitas Menuju Tapak	119
Gambar 5.6	Transportasi Menuju Tapak	120
Gambar 5.7	Gedung dan Fasilitas radius 3 KM Tahun 2014.....	121
Gambar 5.8	Gedung-gedung hotel radius 3 KM Tahun 2014.....	122
Gambar 5.9	Gedung-gedung perkantoran Radius 3 KM	123
Gambar 5.10	Gedung-gedung Office yang ada pada periode tahun 1985-2015	124
Gambar 5.11	Gedung-gedung hotel yang ada pada periode tahun 1993-2015	126
Gambar 5.12	Gedung-gedung Apartemen yang ada pada periode tahun 1994-2015.....	127
Gambar 5.17	Grand Slipi Tower	139
Gambar 5.18	Wisma 77.....	142
Gambar 5.19	Gedung Total.....	144
Gambar 5.20	Hotel Pullman	146
Gambar 5.21	Hotel Twin Plaza	149
Gambar 5.22	Hotel Ibis	151
Gambar 5.23	Apartemen Central Park	153
Gambar 5.24	Apartemen Wesmark	157
Gambar 5.25	Grafik <i>Market positioning</i> Produk Properti Hotel Bintang 5.....	169
Gambar 5.26	Grafik <i>Market positioning</i> Produk Properti Hotel Bintang 4.....	171
Gambar 5.27	Grafik <i>Market positioning</i> Produk Properti Hotel Bintang 3.....	173

Gambar 5.28	Grafik <i>Market positioning</i> Produk Properti Apartemen <i>Middle-up</i>	175
Gambar 5.29	Grafik <i>Market positioning</i> Produk Properti Apartemen <i>Middle</i>	177