

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	iv
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan	2
1.3 Maksud dan Tujuan	3
1.2.1 Maksud.....	3
1.2.2 Tujuan	3
1.4 Skema Pemikiran.....	4
1.5 Batasan Objek Studi	5
1.6 Langkah Analisis	6
1.7 Kerangka Teori	7
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Pengembangan.....	8
2.2 Konsep Highest and Best Use	8
2.2.1 Pengertian Highest and Best Use	8
2.2.2 Kriteria Konsep Highest and Best Use	8
2.3 Tipologi Bangunan Komersial	11
2.3.1 Apartment.....	11
2.3.1.1 Pengertian Apartment	11
2.3.1.2 Jenis – jenis Apartment.....	11
2.3.1.3 Tipe Luasan Unit Apartment	12
2.3.2 Pusat Perbelanjaan	13
2.3.2.1 Pengertian Pusat Perbelanjaan	13
2.3.2.2 Jenis – jenis Pusat Perbelanjaan.....	13
2.3.3 Perkantoran	14
2.3.3.1 Pengertian Kantor	14
2.3.3.2 Jenis – jenis Kantor.....	14
2.3.4 Hotel	15

2.3.4.1	Pengertian Hotel	15
2.3.4.2	Jenis – jenis Hotel	15
2.3.4.3	Tipe Hotel berdasarkan Bintang	16

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Jadwal Rencana Penelitian	18
3.2	Metode Pengumpulan Data	19
3.2.1	Data Primer	19
3.2.2	Data Sekunder	19
3.3	Metode Analisis	20
3.3.1	Analisis Lokasi	20
3.3.2	Analisis Tapak	20
3.3.3	Analisis Pasar Properti	20
3.3.4	Analisis Penentuan Produk	20
3.3.5	Analisis Keuangan dan Investasi	20

BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI

4.1	Tinjauan Umum Objek Studi	21
4.1.1	Indikator Makro Ekonomi	21
4.1.1.1	Suku Bunga	22
4.1.1.2	PDB (GDP)	23
4.1.1.3	Pertumbuhan Ekonomi	24
4.1.1.4	Penanaman Model Asing	25
4.1.1.5	Penanaman Modal dalam Negeri	26
4.1.1.6	Kurs Valuta Asing	27
4.1.1.7	Inflasi	28
4.1.2	Tinjauan Makro Objek Studi	29
4.1.2.1	Luas dan Batas Kecamatan Mampang Prapatan	29
4.1.2.2	Kependudukan	30
4.2	Tinjauan Khusus Objek Studi	30
4.2.1	Lokasi Tapak	31
4.2.2	Status Kepemilikan Tanah	31
4.2.3	Kondisi Eksisting Tapak	31
4.2.4	Luas Tapak	32

4.2.5 Batas Tapak.....	33
4.2.6 Peraturan Tata Kota	33
4.2.7 Perhitungan Pengembangan Tapak berdasarkan Peraturan	34
4.2.8 Aksesibilitas	34
4.3 Properti sekitar tapak.....	35
4.3.1 Kantor	35
4.3.2 Apartement.....	39
4.3.3 Hotel	40

BAB 5 ANALISIS

5.1 Analisis Lokasi	42
5.1.1 Analisis Karakteristik Lokasi.....	42
5.1.2 Analisis Trend Lokasi	43
5.1.3 SWOT	45
5.2 Analisis Tapak.....	47
5.3 Analisis Pasar	49
5.3.1 Analisis Korelasi antara Indikator Makro Ekonomi dengan Perkembangan Properti	49
5.3.2 Analisis Potensi Pengembangan Properti berdasarkan Indikator Makro Ekonomi	53
5.3.3 Analisis <i>Supply</i> dan <i>Demand</i>	56
5.3.4 Penentuan Jenis Property	63
5.3.5 Penentuan Harga Properti, Market Share, Competitive Level, Market Positioning	64
5.4 Analisis Perencanaan Teknis.....	79
5.5 Analisis Keuangan.....	80
5.5.1 Asumsi Investasi Keuangan	80
5.5.2 Skenario Investasi Keuangan.....	81
5.5.3 Rekomendasi.....	82

BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN..... 84

DAFTAR PUSTAKA..... 85

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Jadwal Rencana Kerja.....	18
Tabel 4.1	Kompilasi Data Indikator Makro Ekonomi	21
Tabel 4.2	Luas Kelurahan di Kecamatan Mampang Prapatan	29
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk per Kelurahan di Kecamatan Mampang Prapatan Tahun 2013.....	30
Tabel 4.4	Daftar Kantor di sekitar Tapak.....	36
Tabel 4.5	Profil Kantor di sekitar Tapak.....	37
Tabel 4.6	Daftar Apartment di sekitar Tapak.....	39
Tabel 4.7	Profil Apartment di sekitar Tapak.....	39
Tabel 4.8	Daftar dan Profil Hotel di sekitar Tapak.....	40
Tabel 5.1	SWOT	45
Tabel 5.2	Peraturan Pemerintah pada Tapak.....	48
Tabel 5.3	Kompilasi Data Makro Ekonomi dengan Occupancy Rate	50
Tabel 5.4	Matriks Hasil Kprelasi Makro Ekonomi dengan Occupancy Rate	51
Tabel 5.5	Potensi Pengembangan Property terhadap Makro Ekonomi.....	56
Tabel 5.6	Take – up Rates Performance Apartement	60
Tabel 5.7	Take – up Rates Performance Apartement berdasarkan Area	61
Tabel 5.8	Penentuan Jenis Properti	63
Tabel 5.9	Kriteria Kompetitor Kantor Sewa	64
Tabel 5.10	Kompetitor Kantor Sewa	64
Tabel 5.11	Profil Kompetitor Kantor Sewa	65
Tabel 5.12	Kriteria Skoring Kantor Sewa.....	67
Tabel 5.13	Penentuan Harga Sewa Kantor	68
Tabel 5.14	Kriteria Kompetitor Kantor Jual	70
Tabel 5.15	Kompetitor Kantor Jual.....	70
Tabel 5.16	Profil Kompetitor Kantor Jual.....	70
Tabel 5.17	Kriteria Skoring Kantor Jual	72
Tabel 5.18	Penentuan Harga Jual Kantor.....	73
Tabel 5.19	Kriteria Kompetitor Apartement.....	74
Tabel 5.20	Kompetitor Apartement	75
Tabel 5.21	Profil Kompetitor Apartement	75

Tabel 5.22 Kriteria Skoring Apartement.....	77
Tabel 5.23 Penentuan Harga Jual Apartement.....	78
Tabel 5.24 Perencanaan Teknis.....	79
Tabel 5.25 Skenario Investasi Keuangan.....	81
Tabel 5.26 Hasil Analisis Keuangan.....	82

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1	Suku Bunga Tahun 2004 – 2014	22
Grafik 4.2	Produk Domestik Bruto Tahun 2004 – 2014.....	23
Grafik 4.3	Pertumbuhan Ekonomi Tahun 2004 – 2014.....	24
Grafik 4.4	Penanaman Modal Asing Tahun 2004 – 2014.....	25
Grafik 4.5	Penanaman Modal dalam Negeri Tahun 2004 – 2014	26
Grafik 4.6	Kurs Valuta Asing Tahun 2004 – 2014.....	27
Grafik 4.7	Inflasi Tahun 2004 – 2014.....	28
Grafik 5.1	Presentase Tipe Property	43
Grafik 5.2	Trend Property sekitar Tapak	44
Grafik 5.3	Trend GDP.....	53
Grafik 5.4	Trend PMA	54
Grafik 5.5	Trend Kurs	54
Grafik 5.6	Trend PMDN	55
Grafik 5.7	Trend Inflasi	55
Grafik 5.8	Cumulative <i>Supply</i> Kantor di CBD	56
Grafik 5.9	Persentase Kelas Kantor di CBD.....	57
Grafik 5.10	Future Supply Office berdasarkan Tipe.....	57
Grafik 5.11	Space Absorbed dan Occupancy Rate di CBD.....	58
Grafik 5.12	Occupancy Rate berdasarkan Kelas Kantor	58
Grafik 5.13	Supply Apartement di Jakarta.....	59
Grafik 5.14	Future Supply Apartement di Jakarta	59
Grafik 5.15	Cumulative Supply Hotel di Jakarta.....	61
Grafik 5.16	Jumlah Pengunjung ke Jakarta	61
Grafik 5.17	Komposisi Pengunjung ke Jakarta.....	62
Grafik 5.18	Occupancy Rate Hotel di CBD.....	62
Grafik 5.19	Market Positioning Kantor Sewa.....	69
Grafik 5.20	Market Positioning Kantor Jual.....	74
Grafik 5.21	Market Positioning Apartement Jual	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Peta Letak Kecamatan Mampang Prapatan di Jakarta Selatan	29
Gambar 4.2	Peta Lokasi Tapak Pengembangan.....	31
Gambar 4.3	Kondisi Eksisting Lahan Pengembangan.....	32
Gambar 4.4	Dimensi Tapak Pengembangan.....	32
Gambar 4.5	Batas Tapak Pengembangan.....	33
Gambar 4.6	Rencana Tata Ruang.....	33
Gambar 4.7	Aksesibilitas menuju Tapak	34
Gambar 4.8	Kantor di sekitar Tapak	36
Gambar 4.9	Apartement di sekitar Tapak	39
Gambar 4.10	Hotel di sekitar Tapak	40
Gambar 5.1	Karakter Lokasi	42
Gambar 5.2	Trend Properti sekitar Tapak.....	43
Gambar 5.3	Batas Tapak Pengembangan.....	47
Gambar 5.4	Kondisi Eksisting Lahan Pengembangan.....	48