

DAFTAR ISI

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Lembar Pengesahan | i |
| Kata Pengantar | ii |
| Lembar Persembahan..... | iv |
| Abstrak | v |
| <i>Abstract</i> | vi |
| Lembar Pernyataan Keaslian | vii |
| Daftar Isi | viii |
| Daftar Gambar | xii |
| Daftar Tabel | xvii |
| Daftar Lampiran..... | xix |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 3 |
| 1.3 Pertanyaan Penelitian..... | 4 |
| 1.4 Tujuan Penelitian..... | 4 |
| 1.5 Manfaat Penelitian | 4 |
| 1.6 Lingkup Penelitian | 5 |
| BAB II TINJAUAN TEORI | 6 |
| 2.1 Pengertian Pengembangan | 6 |
| 2.2 Heritage Port | 9 |
| 2.3 Properti..... | 9 |
| 2.3.1 Properti Komersial | 10 |
| 2.3.2 Properti Residensial | 12 |
| 2.3.3 Properti Industrial | 12 |
| 2.3.4 Properti Khusus..... | 13 |
| 2.4 Theme Center..... | 13 |
| 2.5 Objek Studi Sejenis..... | 15 |
| 2.5.1 Maremagnum (Bercelona) | 15 |
| 2.5.2 Harbourside (Sydney) | 16 |
| 2.6 Konsep Highest dan Best Use..... | 17 |
| 2.7 Definisi Pasar Properti | 19 |
| 2.8 Studi Pasar Properti..... | 19 |

| | |
|---|-----------|
| 2.9 Pengertian Investasi | 20 |
| 2.10 Definisi Pelabuhan | 23 |
| 2.10.1 Fungsi dan Peran Pelabuhan | 23 |
| 2.11 Studi Kelayakan | 24 |
| 2.11.1 Definisi Studi Kelayakan | 24 |
| 2.11.2 Tujuan Studi Kelayakan..... | 26 |
| 2.11.3 Manfaat Studi Kelayakan..... | 28 |
| 2.12 Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014..... | 28 |
| 2.12.1 Sub zona K.1 | 28 |
| 2.12.2 Sub zona I.1 | 30 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | 31 |
| 3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian | 31 |
| 3.1.1 Lokasi Penelitian..... | 31 |
| 3.2.2 Waktu Penelitian..... | 32 |
| 3.2 Pendekatan Penelitian | 32 |
| 3.3 Jenis dan Teknik Pengumpulan Data..... | 32 |
| 3.4 Teknik Pengolahan Data..... | 35 |
| BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI | 38 |
| 4.1 Karakteristik Lokasi..... | 38 |
| 4.1.1 Lokasi Penelitian..... | 38 |
| 4.1.2 Tinjauan Mezo Objek Studi | 41 |
| 4.1.3 Tinjauan Mikro Objek Studi | 45 |
| 4.2 Rencana Induk Kawasan Pelabuhan Sunda Kelapa..... | 50 |
| 4.3 Profil Tapak | 54 |
| 4.4 Aksesibilitas | 56 |
| 4.4.1 Jaringan Jalan. | 56 |
| 4.4.2 Aksesibilitas Menuju Pelabuhan Sunda Kelapa | 57 |
| 4.4.3 Moda Transportasi Publik. | 58 |
| 4.5 Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial. | 58 |
| 4.5.1 Fasilitas Kesehatan..... | 58 |
| 4.5.2 Fasilitas Peribadatan. | 59 |
| 4.5.3 Fasilitas Pendidikan | 62 |
| 4.5.Perdagangan dan Jasa. | 63 |
| 4.6 Kependudukan. | 64 |

| | |
|---|-----|
| 4.6.1 Jumlah Penduduk Kecamatan Penjaringan..... | 64 |
| 4.6.2 Jumlah Penduduk Kecamatan Pademangan | 66 |
| BAB V Analisis | 68 |
| 5.1 Analisis Lokasi | 68 |
| 5.1.1 Analisis Karakteristik Lokasi | 68 |
| 5.1.2 Analisis Aksesibilitas..... | 72 |
| 5.1.3 Analisis Proximity | 75 |
| 5.1.4 Analisis Rencana Kota..... | 78 |
| 5.1.5 Analisis RTDR 2030 Terhadap RDTR 2005 | 83 |
| 5.1.6 Analisis Tren Pengembangan Kota | 92 |
| Kesimpulan Analisis Lokasi | 97 |
| 5.2 Analisis Tapak | 106 |
| 5.2.1 Analisis Karakteristik Tapak | 106 |
| 5.2.2 Analisis Pencapaian dan Sirkulasi | 108 |
| 5.2.3 Analisis Visual..... | 109 |
| 5.2.4 Analisis Aktivitas Lingkungan | 110 |
| 5.2.5 Analisis Kapasitas Ruang | 113 |
| 5.2.6 Analisis Nilai Lahan | 115 |
| Kesimpulan Analisis Tapak..... | 116 |
| 5.3 Analisis Legalitas..... | 118 |
| 5.3.1 Analisis Kesesuaian Dengan RDTR, RIK dan RTRW | 118 |
| 5.3.2 Analisis Status Hak Kepemilikan | 120 |
| Kesimpulan Analisis Legalitas | 121 |
| 5.4 Analisis Pasar..... | 122 |
| 5.4.1 Analisis Demografi..... | 122 |
| 5.4.2 Makro Ekonomi | 125 |
| 5.4.3 Property Market Overview | 132 |
| 5.4.4 Demand..... | 136 |
| Kesimpulan Analisis Pasar | 141 |
| 5.5 Analisis Konsep Pengembangan..... | 142 |
| 5.5.1 Profil Benchmark..... | 142 |
| Kesimpulan Analisis Konsep Pengembangan | 151 |
| 5.6 Analisis Konsep Pengembangan Terhadap Rencana Induk | 153 |
| 5.6.1 Hasil Analisis Konsep Pengembangan | 153 |

| | |
|--|-----|
| Kesimpulan Analisis Konsep Pengembangan Terhadap Rencana Induk | 154 |
| 5.7 Potensi..... | 155 |
| 5.7.1 Potensi Pengunjung dari Kapal Cruise | 155 |
| 5.7.2 Potensi dari Pengembangan RIK Kotatua | 159 |
| 5.7.3 Potensi dari Fasilitas Eksisting Sekitar Pelabuhan Sunda Kelapa..... | 162 |
| 5.7.4 Potensi dari Jaringan Transportasi..... | 164 |
| 5.8 Skenario Pengembangan..... | 167 |
| 5.8.1 Lantai 1 | 167 |
| 5.8.2 Lantai 2 | 168 |
| 5.8.3 Lantai 3 | 168 |
| 5.8.4 Lantai 4 | 169 |
| 5.9 Analisis Financial | 170 |
| 5.9.1 Cash Out Theme Center..... | 170 |
| 5.9.2 Cashflow Theme Center | 170 |
| BAB VI Kesimpulan..... | 172 |
| 6.1 Kesimpulan | 172 |
| 6.1.1 Layak Secara Teknis..... | 172 |
| 6.1.2 Layak Secara Lingkungan / Pasar..... | 173 |
| 6.1.3 Layak Secara Keuangan / Investasi | 174 |
| DAFTAR PUSTAKA | 175 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|-------------|--|----|
| Gambar 1.1 | Peta Wilayah Administrasi Kota Jakarta Utara..... | 1 |
| Gambar 1.2 | Batasan Objek Studi | 3 |
| Gambar 2.1 | Lokasi Maremagnum Mall, Barcelona..... | 15 |
| Gambar 2.2 | Lokasi Harbourside Mall, Sydney..... | 16 |
| Gambar 3.1 | Batasan Objek Studi | 31 |
| Gambar 4.1 | Kecamatan Penjaringan Terhadap Pelabuhan Sunda Kelapa..... | 42 |
| Gambar 4.2 | Kelurahan Penjaringan Terhadap Pelabuhan Sunda Kelapa | 43 |
| Gambar 4.3 | Kecamatan Pademangan Terhadap Pelabuhan Sunda Kelapa | 44 |
| Gambar 4.4 | Kelurahan Ancol Terhadap Pelabuhan Sunda Kelapa | 45 |
| Gambar 4.5 | Area Pelabuhan Sunda Kelapa | 46 |
| Gambar 4.6 | Kondisi Eksisting Pelabuhan Sunda Kelapa | 50 |
| Gambar 4.7 | Rencana Induk Kawasan Pelabuhan Sunda Kelapa | 54 |
| Gambar 4.8 | Bentuk Tapak | 55 |
| Gambar 4.9 | Kondisi Eksisting Tapak | 55 |
| Gambar 4.10 | Jaringan Jalan di Sekitar Pelabuhan Sunda Kelapa..... | 56 |
| Gambar 4.11 | Fasilitas Kesehatan Dalam Radius 3 Km | 59 |
| Gambar 4.12 | Fasilitas Pribadatan Dalam Radius 3 Km..... | 61 |
| Gambar 4.13 | Fasilitas Pendidikan Dalam Radius 3 Km..... | 63 |
| Gambar 4.14 | Fasilitas Perdagangan dan Jasa Dalam Radius 3 Km..... | 64 |
| Gambar 4.15 | Persentase Luas Kelurahan di Kecamatan Penjaringan | 65 |
| Gambar 4.16 | Gambar Persentase Jenis Kelamin di Kecamatan Penjaringan | 65 |
| Gambar 4.17 | Persentase Luas Kelurahan di Kecamatan Pademangan | 66 |
| Gambar 4.18 | Persentase Jenis Kelamin di Kecamatan Pademangan..... | 67 |
| Gambar 5.1 | Kondisi Karakteristik Lokasi | 68 |
| Gambar 5.2 | Contoh Perumahan The Marina Coast dan Mutiara Mediterania Residence | 69 |
| Gambar 5.3 | Contoh Apartment Pluit Sea View dan Apartment CBD Pluit | 70 |
| Gambar 5.4 | Contoh Hotel Mercure Batavia dan Hotel Aston Pluit..... | 70 |
| Gambar 5.5 | Contoh WTC Mangga Dua dan LTC Glodok Mall | 71 |

| | | |
|-------------|---|----|
| Gambar 5.6 | Lokasi Pelra Terhadap Rencana Induk Kawasan Kotatua | 72 |
| Gambar 5.7 | Peta Aksesibilitas | 73 |
| Gambar 5.8 | Arus Lalu Lintas Weekend..... | 73 |
| Gambar 5.9 | Arus Lalu Lintas Weekday..... | 74 |
| Gambar 5.10 | Jaringan Transportasi Rencana..... | 75 |
| Gambar 5.11 | Proximity, Fasilitas dan Sarana ke Lokasi Tapak | 76 |
| Gambar 5.12 | Proximity Komersial ke Lokasi Tapak..... | 77 |
| Gambar 5.13 | Zonasi Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2030 | 79 |
| Gambar 5.14 | Zonasi Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2030 | 80 |
| Gambar 5.15 | Zonasi Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2005 | 84 |
| Gambar 5.16 | Jaringan Jalan Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2005 | 84 |
| Gambar 5.17 | Intensitas Bangunan Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2005 | 85 |
| Gambar 5.18 | Zonasi Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2005 | 86 |
| Gambar 5.19 | Jaringan Jalan Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2005 | 86 |
| Gambar 5.20 | Intensitas Bangunan Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2005 | 87 |
| Gambar 5.21 | Zonasi Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2030 | 88 |
| Gambar 5.22 | Jaringan Jalan Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2030 | 89 |
| Gambar 5.23 | Zonasi Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2030 | 90 |
| Gambar 5.24 | Jaringan Jalan Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2030..... | 92 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| Gambar 5.25 | Persebaran Properti Eksisting..... | 93 |
| Gambar 5.26 | Grafik Persebaran Properti di Sekitar Tapak Radius 1 – 3 Km | 94 |
| Gambar 5.27 | Persebaran Properti Tahun <2005 | 95 |
| Gambar 5.28 | Persebaran Properti Tahun 2006 – 2010 | 95 |
| Gambar 5.29 | Persebaran Properti Tahun 2011 – 2016 | 96 |
| Gambar 5.30 | Persebaran Properti Tahun 2016> | 97 |
| Gambar 5.31 | Perbandingan Zonasi RDTR 2030 dan RDTR 2005 Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan | 100 |
| Gambar 5.32 | Perbandingan Zonasi RDTR 2030 dan RDTR 2005 Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan | 101 |
| Gambar 5.33 | Perbandingan Jaringan Jalan RDTR 2030 dan RDTR 2005 Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan | 103 |
| Gambar 5.34 | Perbandingan Jaringan Jalan RDTR 2030 dan RDTR 2005 Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan | 104 |
| Gambar 5.34 | Lokasi Tapak | 107 |
| Gambar 5.35 | Kondisi Eksisting Tapak | 107 |
| Gambar 5.36 | Pencapaian ke Tapak | 108 |
| Gambar 5.37 | Visual Tapak | 109 |
| Gambar 5.38 | Peta Aktifitas Lingkungan..... | 110 |
| Gambar 5.39 | Gambar RDTR Kecamatan Penjaringan dan Kecamatan Pademangan Pada Area Pelabuhan Sunda Kelapa | 112 |
| Gambar 5.40 | Lokasi Tapak Menurut RDTR 2030 | 112 |
| Gambar 5.41 | RTRW Kota Jakarta Utara | 113 |
| Gambar 5.42 | Nilai Lahan Pada Pelabuhan Sunda Kelapa | 113 |
| Gambar 5.43 | Rencana Penggunaan Lahan Menurut RDTR 2030 | 114 |
| Gambar 5.44 | Rencana Penggunaan Lahan Menurut RTRW 2030 | 115 |
| Gambar 5.45 | Rencana Induk Kawasan Pelabuhan Sunda Kelapa | 118 |
| Gambar 5.46 | Status Hak Kepemilikan..... | 119 |
| Gambar 5.47 | Persentase Luas Kelurahan di Kecamatan Penjaringan | 119 |
| Gambar 5.48 | Persentase Jenis Kelamin di Kecamatan Penjaringan | 120 |
| Gambar 5.49 | Persentase Luas Kelurahan di Kecamatan Pademangan | 123 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| Gambar 5.50 | Persentase Jenis Kelamin di Kecamatan Pademangan..... | 123 |
| Gambar 5.51 | Persentase Luas Kelurahan di Kecamatan Pademangan | 124 |
| Gambar 5.52 | Tingkat Inflasi | 126 |
| Gambar 5.53 | Tingkat Suku Bunga..... | 127 |
| Gambar 5.54 | Produk Domestik Bruto..... | 130 |
| Gambar 5.55 | Kurs Rupiah Terhadap Dollar Amerika | 131 |
| Gambar 5.56 | Indeks Harga Retail | 132 |
| Gambar 5.57 | Indeks Supply Retail | 133 |
| Gambar 5.58 | Indeks Demand Retail | 133 |
| Gambar 5.59 | Indeks Harga Apartment | 134 |
| Gambar 5.60 | Indeks Supply Apartment..... | 134 |
| Gambar 5.61 | Indeks Demand Apartment..... | 135 |
| Gambar 5.62 | Indeks Harga Hotel | 135 |
| Gambar 5.63 | Indeks Supply Hotel | 136 |
| Gambar 5.64 | Indeks Demand Hotel..... | 136 |
| Gambar 5.65 | Peta Rencana Induk Kawasan Pelabuhan Sunda Kelapa | 137 |
| Gambar 5.66 | Berita Mengenai Potensi Kapal Pesiar di Indonesia | 138 |
| Gambar 5.67 | Peta Rencana Induk Kawasan Kotatua..... | 141 |
| Gambar 5.68 | Lokasi Maremagnum, Barcelona | 143 |
| Gambar 5.69 | Persentase Pembagian Ruang di Maremagnum, Spanyol | 144 |
| Gambar 5.70 | Persebaran Fasilitas di Sekitar Maremagnum, Spanyol | 145 |
| Gambar 5.71 | Lokasi Harbourside, Sydney | 147 |
| Gambar 5.72 | Persentase Pembagian Ruang di Harbourside, Sydney | 148 |
| Gambar 5.73 | Persebaran Fasilitas di Sekitar Harbourside, Sydney..... | 148 |
| Gambar 5.74 | Suasana Lantai 1 Fisketorget..... | 149 |
| Gambar 5.75 | Fisketorget, Bergen | 150 |
| Gambar 5.76 | Denah Lantai 1 | 150 |
| Gambar 5.77 | Denah Lantai 2 | 151 |
| Gambar 5.78 | Persebaran Fasilitas di Sekitar Pelabuhan Sunda Kelapa | 152 |
| Gambar 5.79 | Peta Rencana Induk Kawasan Kotatua..... | 162 |
| Gambar 5.80 | Persebaran Fasilitas di Sekitar Pelabuhan Sunda Kelapa | 163 |

| | |
|---|-----|
| Gambar 5.81 Jaringan Transportasi | 164 |
| Gambar 5.82 Jaringan MRT Fase I dan Fase II | 165 |
| Gambar 5.83 Fungsi dari Lantai 1 | 167 |
| Gambar 5.84 Fungsi dari Lantai 2 | 168 |
| Gambar 5.85 Fungsi dari Lantai 3 | 169 |
| Gambar 5.85 Fungsi dari Lantai 4 | 169 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|---|----|
| Tabel 2.1 | Spesifikasi Maremagnum, Barcelona | 16 |
| Tabel 2.2 | Spesifikasi Harbourside, Sydney | 17 |
| Tabel 3.1 | Kebutuhan Data | 33 |
| Tabel 4.1 | Luas dan Kecamatan di Jakarta Utara..... | 39 |
| Tabel 4.2 | Persebaran Penduduk Kota Jakarta Menurut Kecamatan | 40 |
| Tabel 4.3 | Jenis Pekerjaan di Jakarta Utara..... | 40 |
| Tabel 4.4 | Rekapitulasi Kunjungan Keberangkatan dan Bongkar Muat Kapal Layar Motor (KLM) Periode 2016 – 2017 | 49 |
| Tabel 4.5 | Aksesibilitas Menuju Tapak..... | 57 |
| Tabel 4.6 | Moda Transportasi Publik yang Melewati Tapak..... | 58 |
| Tabel 4.7 | Persebaran Fasilitas Kesehatan | 58 |
| Tabel 4.8 | Persebaran Fasilitas Peribadatan | 60 |
| Tabel 4.9 | Persebaran Fasilitas Pendidikan..... | 62 |
| Tabel 4.10 | Persebaran Perdagangan dan Jasa | 63 |
| Tabel 4.11 | Kependudukan di Kecamatan Penjaringan | 65 |
| Tabel 4.12 | Kependudukan di Kecamatan Pademangan | 66 |
| Tabel 5.1 | Proximity Tapak Ke Objek Vital transportasi..... | 76 |
| Tabel 5.2 | Proximity Tapak ke Pusat Kegiatan | 77 |
| Tabel 5.3 | Intensitas Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2030 | 79 |
| Tabel 5.4 | Intensitas Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2030 | 80 |
| Tabel 5.5 | Bangunan yang Diizinkan, Bersyarat dan Terbatas | 82 |
| Tabel 5.6 | Intensitas Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Penjaringan Menurut RDTR 2030 | 88 |
| Tabel 5.7 | Intensitas Area Pelabuhan Sunda Kelapa di Kecamatan Pademangan Menurut RDTR 2030 | 90 |
| Tabel 5.8 | Persebaran Properti di Sekitar Tapak Radius 1 – 3 Km..... | 93 |
| Tabel 5.9 | Tren Perkembangan Properti Setiap 5 Tahun | 94 |

| | |
|--|-----|
| Tabel 5.10 Intensitas Lokasi Tapak Menurut RDTR 2030..... | 114 |
| Tabel 5.11 Kependudukan di Kecamatan Penjaringan | 122 |
| Tabel 5.12 Kependudukan di Kecamatan Pademangan..... | 124 |
| Tabel 5.13 Jenis Pekerjaan di Jakarta Utara..... | 125 |
| Tabel 5.14 Tingkat Inflasi | 125 |
| Tabel 5.15 Tingkat Suku Bunga..... | 126 |
| Tabel 5.16 Produk Domestik Bruto | 128 |
| Tabel 5.17 Kurs Rupiah Terhadap Dollar Amerika | 131 |
| Tabel 5.18 Persentase Pembagian Ruang di Maremagnum, Spanyol..... | 144 |
| Tabel 5.19 Persebaran Fasilitas di Sekitar Maremagnum, Spanyol..... | 145 |
| Tabel 5.20 Persentase Pembagian Ruang di Harbourside, Australia | 147 |
| Tabel 5.21 Persebaran Fasilitas di Sekitar Harbourside, Australia..... | 148 |
| Tabel 5.22 Persebaran Fasilitas di Sekitar Pelabuhan Sunda Kelapa | 152 |
| Tabel 5.23 Kedatangan dan Keberangkatan Kapal Cruise Menuju Pulau Jawa Pada Tahun 2019 – 2020 | 156 |
| Tabel 5.24 Kedatangan Kapal Cruise ke Kota Semarang Tahun 2019 – 2020... | 157 |
| Tabel 5.25 Aksesibilitas dari Pelabuhan Tanjung Emas Menuju Destinasi Unggulan Di Kota Semarang | 158 |
| Tabel 5.26 Persebaran Fasilitas di Sekitar Pelabuhan Sunda Kelapa | 163 |
| Tabel 5.27 Jalur MRT dan Jenis Aktivitas di Sekitarnya | 166 |
| Tabel 5.27 Jalur MRT dan Jenis Aktivitas di Sekitarnya | 166 |
| Tabel 5.28 Cash Out Theme Center..... | 170 |
| Tabel 5.29 Cashflow Theme Center..... | 170 |
| Tabel 5.30 Skenario Pesimis, Moderat dan Optimis..... | 171 |

DAFTAR Lampiran

- Lampiran 1 Klasifikasi Mall
- Lampiran 2 Tabel Keberangkatan Kapal Cruise ke Indonesia
- Lampiran 3 Tabel Perhitungan Investasi Pesimis
- Lampiran 4 Tabel Perhitungan Investasi Moderat
- Lampiran 5 Tabel Perhitungan Investasi Optimis