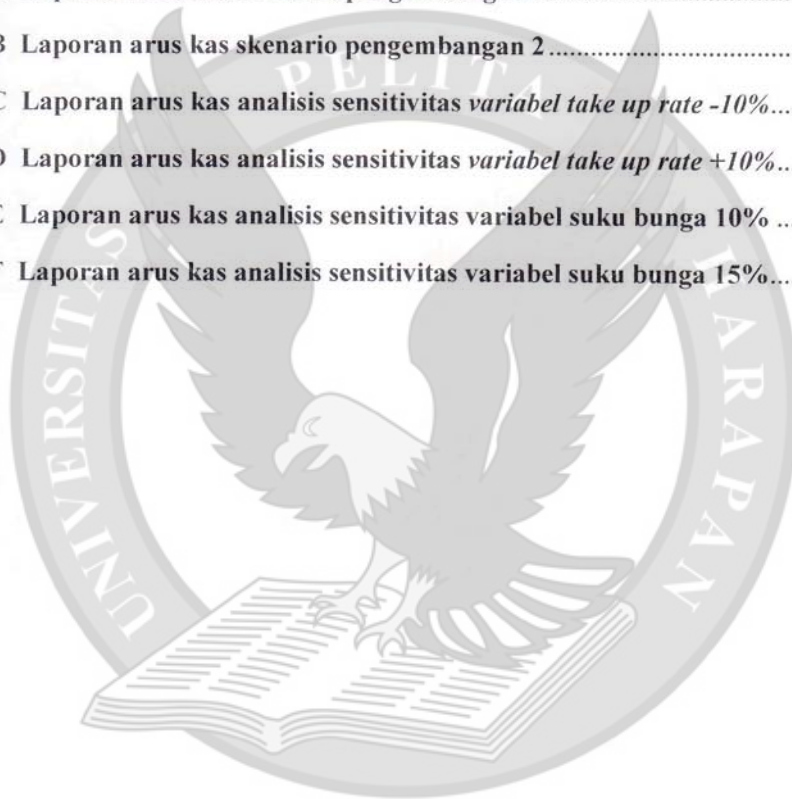


DAFTAR ISI

BALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GRAFIK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN MASALAH	3
1.3 PEMBatasan MASALAH	3
1.4 TUJUAN PENELITIAN	4
1.5 SISTEMATIKA PENULISAN	5
BAB II LANDASAN TEORI.....	7
2.1 DAUR HIDUP PROYEK KONSTRUKSI	7
2.2 PENGERTIAN APARTEMEN	8
2.2.1 Kelas Apartemen.....	11
2.3 PENGERTIAN STUDI KELAYAKAN	12
2.4 TAHAPAN STUDI KELAYAKAN	13
2.5 ASPEK- ASPEK STUDI KELAYAKAN.....	13
2.5.1 Aspek Pasar.....	14
2.5.1.1 Analisis pasar properti.....	14
2.5.1.1.1 Pengertian Analisi pasar properti	15
2.5.1.1.2 Studi Pasar	16

2.5.2	Aspek Keuangan	18
2.5.2.1	Investasi	19
2.5.2.2	Metode Investasi	20
2.5.2.3	Inflasi	23
2.5.2.4	Analisis Sensitivitas	23
BAB III	METODE PENELITIAN	25
3.1	PENENTUAN BAHAN PENELITIAN	26
3.2	PENGUMPULAN DATA	26
3.2.1	Survey Primer	27
3.2.2	Survey Sekunder	28
3.3	PENENTUAN SKENARIO	28
3.3.1	Analisis Pasar	28
3.3.2	Analisis Keuangan	29
3.4	ANALISIS SENSITIVITAS	29
3.5	KESIMPULAN DAN SARAN	29
BAB IV	PENGUMPULAN DATA	30
4.1	DATA UMUM PROYEK	30
4.2.1	Lokasi	32
4.2.2	Data Teknis	33
4.3	APARTEMEN KOMPETITOR SEKITAR OBJEK STUDI	39
BAB V	ANALISIS	49
5.1	ANALISIS LOKASI	49
5.1.1	Aksesibilitas	49
5.1.2	Proximitas	55
5.2	ANALISIS LAHAN	57
5.3	ANALISIS PASAR	60
5.3.1	Inflasi	60
5.3.2	<i>Supply dan Demand</i> Apartemen	61
5.3.3	Apartemen Kompetitor	64
5.3.4	Daya Serap Pasar	66
5.4	PENENTUAN FASILITAS	69

5.4 ANALISIS KOMPOSISI APARTEMEN DAN SKENARIO PENGEMBANGAN	72
5.4.1 Alternatif Skenario Pengembangan 1	75
5.4.2 Alternatif Skenario Pengembangan 2	90
5.5 ANALISIS SENSITIVITAS	114
5.6 VI KESIMPULAN DAN SARAN	116
5.6.1 KESIMPULAN	116
5.6.2 SARAN	117
DAFTAR PUSTAKA	118
LAMPIRAN A Laporan arus kas skenario pengembangan 1	
LAMPIRAN B Laporan arus kas skenario pengembangan 2	
LAMPIRAN C Laporan arus kas analisis sensitivitas variabel <i>take up rate</i> -10%	
LAMPIRAN D Laporan arus kas analisis sensitivitas variabel <i>take up rate</i> +10%	
LAMPIRAN E Laporan arus kas analisis sensitivitas variabel suku bunga 10%	
LAMPIRAN F Laporan arus kas analisis sensitivitas variabel suku bunga 15%	



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Langkah- langkah metode penelitian	25
Gambar 4.1	Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Cengkareng	31
Gambar 4.2a	Lokasi lahan terhadap Kota, Kotamadya, Kecamatan serta Kelurahan	32
Gambar 4.2b	Lokasi lahan terhadap Kota, Kotamadya, Kecamatan serta Kelurahan	33
Gambar 4.3	Peta Kondisi Objek Studi.....	35
Gambar 4.4	Peta Pentahapan Pengembangan	36
Gambar 4.5	Peta lahan yang telah dan belum memiliki rencana	37
Gambar 4.6	Lembar Rencana Kota (LRK) pada lahan	38
Gambar 4.7	Apartemen The Windsor	40
Gambar 4.8	Apartemen Palm Mansion	41
Gambar 4.9	Apartemen City Garden.....	42
Gambar 4.10	Apartemen Green Parkview.....	43
Gambar 4.11	Apartemen Puri Garden.....	44
Gambar 4.12	Apartemen Semanan Indah.....	45
Gambar 4.13	Apartemen City Park.....	46
Gambar 4.14	Apartemen City Resort.....	47
Gambar 4.15	Peta Apartemen Kompetitor	48
Gambar 5.1	Peta Aksesibilitas dari Lahan.....	50
Gambar 5.2	Peta Aksesibilitas menuju Lahan	52
Gambar 5.3	Peta Aksesibilitas menggunakan kendaraan umum	53
Gambar 5.4	Peta Jalur <i>Busway</i>	54
Gambar 5.5	Peta Lokasi Lahan terhadap Lokasi yang dianggap penting	56
Gambar 5.6	Peta Pentahapan Pengembangan Skenario Pengembangan 1	75
Gambar 5.7	Peta Pentahapan Pengembangan Skenario Pengembangan 2	90

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Tipe Luasan/Unit Apartemen Windsor	40
Tabel 4.2	Tipe Luasan/Unit Apartemen Palm Mansion	41
Tabel 4.3	Tipe Luasan/Unit Apartemen City Garden	42
Tabel 4.4	Tipe Luasan/Unit Apartemen Green Parkview	43
Tabel 4.5	Tipe Luasan/Unit Apartemen Puri Garden	44
Tabel 4.6	Tipe Luasan/Unit Apartemen Semanan Indah	45
Tabel 4.7	Tipe Luasan/Unit Apartemen City Park.....	46
Tabel 4.8	Tipe Luasan/Unit Apartemen City Resort.....	47
Tabel 5.1	Tabel Bentuk, Luas, dan peraturan pemerintah pada lahan	58
Tabel 5.2	Tabel Perhitungan Luas Lantai Bangunan	58
Tabel 5.3	Keunggulan dan Kelemahan Analisis lahan	59
Tabel 5.4	Kesimpulan <i>Supply dan Demand</i> Apartemen	61
Tabel 5.5	Profil Apartemen Kompetitor	65
Tabel 5.6	Daya Serap Pasar Apartemen Menurut Kelas	67
Tabel 5.7	<i>Market Share</i>	68
Tabel 5.8	Ketersediaan Fasilitas Apartemen Kompetitor.....	70
Tabel 5.9	Alternatif Skenario Pengembangan	73
Tabel 5.10	Peletakan Fasilitas Skenario Pengembangan 1.....	76
Tabel 5.11	Programing Skenario Pengembangan 1	77
Tabel 5.12	Pendapatan Penjualan Skenario Pengembangan 1	81
Tabel 5.13	Biaya Proyek Skenario Pengembangan 1.....	85
Tabel 5.14	Pentahapan Pengembangan Lahan Skenario Pengembangan 2.....	91
Tabel 5.15	Peletakan Fasilitas Skenario Pengembangan 2.....	92
Tabel 5.16	Programing Skenario Pengembangan 2	93
Tabel 5.17	Pendapatan Penjualan Tahap 1 Skenario Pengembangan 2	100
Tabel 5.18	Pendapatan Penjualan Tahap 2 Skenario Pengembangan 2	101
Tabel 5.19	Biaya Proyek Skenario Pengembangan 2.....	105
Tabel 5.20	Proyeksi Tingkat Penjualan Skenario Pengembangan 2.....	110
Tabel 5.21	Perbandingan Hasil Skenario Pengembangan 1 dan 2.....	111
Tabel 5.22	Analisis Sensitivitas berdasarkan <i>take up rate</i> dan suku bunga	115

DAFTAR GRAFIK

Grafik 2.1 Kelas-kelas Apartemen.....	11
Grafik 5.1 Nilai Inflasi Rupiah 2007 hingga Tahun 2012.....	60
Grafik 5.2 Jumlah Apartemen yang Diperjualbelikan di Daerah Jakarta.....	61
Grafik 5.3 Distribusi Apartemen Berdasarkan Lokasi, serta Komposisi Apartemen Menurut Segmen Pasar.....	62
Grafik 5.4 <i>Take Up Rate</i> Berdasarkan Segmen Pasar.....	63

