



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENGARUH *MARKET RESEARCH* TERHADAP
ANALISIS FINANSIAL PADA BISNIS PROPERTI**

TESIS

NINA RACHMAWATI

0706305116

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM PASCASARJANA
JAKARTA
JULI 2009**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENGARUH *MARKET RESEARCH* TERHADAP
ANALISIS FINANSIAL PADA BISNIS PROPERTI
(Studi Kasus Pada Gedung Kantor "X")**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister teknik

**NINA RACHMAWATI
0706305116**

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
KEKHUSUSAN MANAJEMEN PROYEK
JAKARTA
JULI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

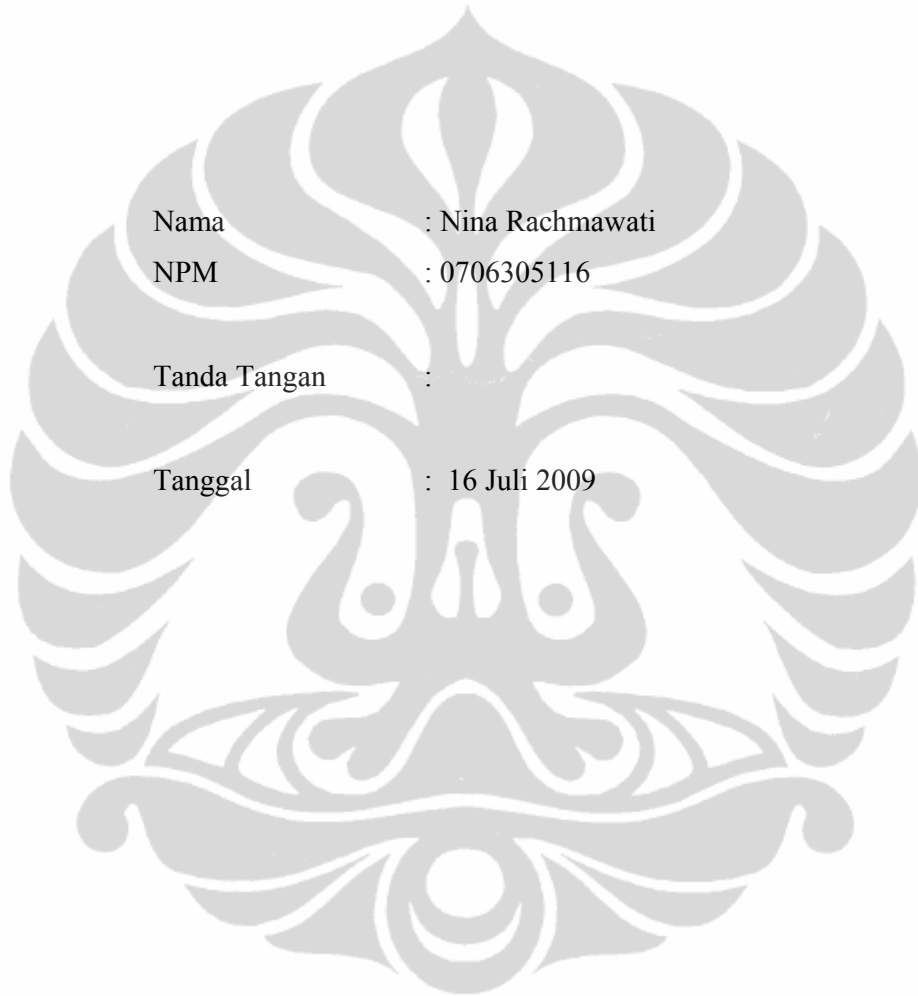
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Nina Rachmawati

NPM : 0706305116

Tanda Tangan :

Tanggal : 16 Juli 2009



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Nina Rachmawati
NPM : 0706305116
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tesis : Pengaruh *Market Research* Terhadap
Analisis Finansial Pada Bisnis Properti
(studi kasus pada gedung kantor “x”)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DR. Mohammed Ali Berawi, M.Eng.Sc ()
Pembimbing : DR. Ir. Ismeth S. Abidin ()
Penguji : DR. Ir. Yusuf Latief, MT ()
Penguji : Ir. Wisnu Isvara, MT ()
Penguji : Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT ()

Ditetapkan di : Salemba

Tanggal : 16 Juli 2009

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT, atas karunia, berkah dan rahmat-Nya sehingga usulan tesis ini dapat terselesaikan. Tidak lupa salawat kita sampaikan kepada junjungan kita nabi Muhammad SAW dan para sahabatnya. Tesis ini disusun dalam rangka melengkapi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Teknik Universitas Indonesia. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bpk Dr. M. Ali Berawi dan Dr. Ismeth Abidin sebagai pembimbing tesis, yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam mengerjakan tesis ini.
2. Bpk Ir. Yusuf Latief, MT yang telah memberikan arahan selama mengerjakan tesis ini.
3. Seluruh jajaran manajemen dan karyawan PT. Gitarencana Multiplan yang telah memberikan kesempatan, dukungan dan motivasi.
4. Keluarga tercinta, Papa, yang telah memberikan bimbingan dalam melalui semua proses tesis; Mama, Evan, Dita, Eyang, dan saudara-saudara tersayang yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas doa, support yang tiada henti dalam menapaki langkah hidup hingga detik ini.
5. Teman-teman S2 Teknik Manajemen Proyek, yang telah banyak membantu penulis selama proses belajar, membuat tugas bersama, dan penyelesaian tesis.
6. Seluruh staf di sekretariat Teknik UI Salemba, yang telah banyak membantu dalam proses belajar, memberi kemudahan dalam memperoleh informasi, dan dalam penyelesaian tesis.
7. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu kelancaran dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini memiliki keterbatasan dan belum sempurna. Namun penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi dunia pendidikan, bagi perusahaan yang ingin meningkatkan kinerjanya, terutama yang berhubungan dengan developer, dan para pembaca tesis ini.

Salemba, 9 Juli 2009

Penulis

HALAMAN PENYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS

AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nina Rachmawati

NPM : 0706305116

Program Studi : Teknik Sipil

Departemen : Teknik Sipil

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak **Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PENGARUH MARKET RESEARCH
TERHADAP ANALISIS FINANSIAL PADA BISNIS PROPERTI
(Studi Kasus Pada Gedung Kantor "X")**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia banyak menyimpan, mengalihmedia/memformat-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 16 Juli 2009

Yang menyatakan,

Nina Rachmawati

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN SEMINAR THESIS | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | v |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTRACT | vii |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| DAFTAR TABEL | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Perumusan Masalah | 4 |
| 1.2.1 Deskripsi Masalah | 4 |
| 1.2.2 Signifikasi Masalah | 4 |
| 1.2.3 Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Batasan Penelitian | 5 |
| 1.5 Manfaat Penelitian | 6 |
| BAB 2 LANDASAN TEORI | 7 |
| 2.1 Pendahuluan | 7 |
| 2.2 Bisnis Properti | 7 |
| 2.2.1 Pengertian Properti | 7 |
| 2.2.2 Penggunaan Istilah | 8 |
| 2.2.3 Karakteristik Umum | 8 |
| 2.2.4 Proses Bisnis Industri Properti | 9 |
| 2.3 Market Research | 13 |
| 2.3.1 Faktor Internal | 14 |
| 2.3.2 Faktor Eksternal | 25 |
| 2.4 Indikator Kinerja Investasi (formula pengukuran kelayakan investasi) | 28 |
| 2.5 Kerangka Pengaruh Kelayakan Investasi | 31 |
| 2.6 Kerangka Pemikiran dan Hipotesa | 32 |
| 2.6.1 Kerangka Pemikiran | 32 |
| 2.6.2 Hipotesa | 33 |
| BAB 3 METODOLOGI DAN SUBJEK PENELITIAN | 34 |
| 3.1 Pendahuluan | 34 |
| 3.2 Metodologi Penelitian | 34 |
| 3.2.1 Pemilihan dan Proses Penelitian | 34 |
| 3.2.2 Variabel Penelitian | 36 |

| | | |
|---|---|-----------|
| 3.2.3 | Instrumen Penelitian | 41 |
| 3.2.4 | Jenis dan Teknik Pengumpulan Data | 42 |
| 3.2.4.1 | Jenis Data yang Dikumpulkan | 42 |
| 3.2.4.2 | Teknik Pengumpulan Dat | 43 |
| 3.2.5 | Metode Analisa Data | 44 |
| 3.3 | Subjek Penelitian | 55 |
| 3.3.1 | Aspek Tapak | 55 |
| 3.3.2 | Perbandingan Subjek Dengan Pesaing | 58 |
| 3.3.3 | Pengembangan Produk | 60 |
| 3.3.4 | Analisis Stakeholder | 64 |
| 3.3.5 | Aspek Keuangan | 65 |
| BAB 4 ANALISA DAN PEMBAHASAN | | 68 |
| 4.1. | Pendahuluan | 68 |
| 4.2. | Analisa Kualitatif | 68 |
| 4.2.1 | Pengembalian Data Survey | 68 |
| 4.2.2 | Data Responden | 69 |
| 4.2.3 | Validasi Variabel | 73 |
| 4.3. | Analisa Kuantitatif | 75 |
| 4.3.1 | <i>Analitycal Hierarchy Process (AHP)</i> | 75 |
| 4.3.2 | Analisa Korelasi | 77 |
| 4.3.3 | Analisa Regresi | 78 |
| 4.3.4 | Uji Model | 80 |
| 4.3.5 | Analisa Optimasi | 84 |
| 4.4. | Pembahasan | 89 |
| BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN | | 90 |
| 5.1 | Pendahuluan | 90 |
| 5.2 | Kesimpulan | 90 |
| 5.3 | Saran | 92 |
| DAFTAR ACUAN | | 93 |
| DAFTAR REFERENSI | | 94 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1.1. <i>Jakarta CBD Office Market Cummulative Supply, Demand, and Occupancy</i> | 1 |
| Gambar 1.2. Sumber Pendanaan | 3 |
| Gambar 1.3. Proses Pelaksanaan Investasi | 5 |
| Gambar 2.1. Proses Pelaksanaan Investasi | 12 |
| Gambar 2.2. Proses Analisis <i>Highest and Best Use</i> | 26 |
| Gambar 2.3. <i>Commercial Highest And Best Use Analysis</i> | 26 |
| Gambar 2.4. Alur Kegiatan dalam <i>Highest and Best Use</i> | 27 |
| Gambar 2.5. Kerangka Pemikiran..... | 33 |
| Gambar 3.1. Diagram Alir Proses Penelitian | 36 |
| Gambar 3.2. Lokasi Subjek Penelitian..... | 56 |
| Gambar 3.3. Konfigurasi Lantai Bangunan | 64 |
| Gambar 4.1. Grafik Regresi Linier Kinerja Investasi property (IRR) | 79 |
| Gambar 4.2. Simulasi Biaya Tindakan terhadap Risiko | 87 |
| Gambar 4.3. Rata-rata distribusi IRR..... | 88 |



DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 3.1. Situasi-Situasi Relevan Untuk Strategi yang Berbeda..... | 34 |
| Tabel 3.2. Variabel Penelitian..... | 37 |
| Tabel 3.3. Metode dan Instrumen Pengumpulan Data..... | 41 |
| Tabel 3.4. Skala Tingkat Penilaian Faktor yang Mempengaruhi Kelayakan..... | 42 |
| Tabel 3.5 Matriks Elemen Operasi..... | 45 |
| Tabel 3.6. Tabel ANOVA (<i>Analysis of Variance</i>)..... | 50 |
| Tabel 3.7. Analisis SWOT..... | 57 |
| Tabel 3.8. Harga Sewa Gedung Perkantoran di Kawasan MT. Haryono..... | 58 |
| Tabel 3.9. Profil Penyewa Gedung Perkantoran di Kawasan MT. Haryono..... | 60 |
| Tabel 3.10. Alokasi Lahan Berdasarkan Regulasi..... | 62 |
| Tabel 3.11. Spesifikasi Program Ruang..... | 63 |
| Tabel 3.12. Harga Sewa dan Jual..... | 66 |
| Tabel 4.1. Persentase Pengembalian Kuesioner..... | 69 |
| Tabel 4.2. Data Pakar..... | 69 |
| Tabel 4.3. Hasil Validasi Pakar..... | 74 |
| Tabel 4.4. Hasil Penilaian Responden..... | 75 |
| Tabel 4.5. Matriks Pembobotan..... | 76 |
| Tabel 4.6. Matriks Normalisasi..... | 76 |
| Tabel 4.7. Hasil Pembobotan..... | 77 |
| Tabel 4.8. Hasil Perangkingan..... | 77 |
| Tabel 4.9. Nilai Korelasi Faktor Pengaruh Terhadap Kinerja Kelayakan Investasi..... | 78 |
| Tabel 4.10. Matriks Elemen Operasi..... | 79 |
| Tabel 4.11. <i>Model Summary</i> ^b | 80 |
| Tabel 4.12. Nilai Durbin Watson..... | 80 |
| Tabel 4.13. Nilai F..... | 81 |
| Tabel 4.14. Nilai df1 dan df2..... | 82 |
| Tabel 4.15. Koefisien..... | 82 |
| Tabel 4.16. Nilai t..... | 83 |
| Tabel 4.17. Matrix Hubungan Tindakan Penanganan terhadap Resiko..... | 85 |
| Tabel 4.18. Nilai Standardized coefficient..... | 86 |
| Tabel 4.19. Tabel Simulasi..... | 87 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | | |
|-------------|--|-------|
| Lampiran 1 | : Kerangka Teori..... | L 1 |
| Lampiran 2 | : Analisis Stakeholder..... | L 8 |
| Lampiran 3 | : Skema Pendanaan Proyek X..... | L 9 |
| Lampiran 4 | : Kuesioner untuk Pakar..... | L 10 |
| Lampiran 5 | : Validasi Pakar..... | L 24 |
| Lampiran 6 | : Kuesioner untuk Responden..... | L 36 |
| Lampiran 7 | : Hasil Data Kuesioner..... | L 47 |
| Lampiran 8 | : Hasil Analisa AHP (<i>Analytical Hierarchy Process</i>)..... | L 65 |
| Lampiran 9 | : Hasil Analisa Korelasi..... | L 67 |
| Lampiran 10 | : Hasil Analisa Regresi..... | L 116 |
| Lampiran 11 | : Hasil Simulasi dan Optimasi..... | L 133 |
| Lampiran 12 | : Simulasi Cash Flow | L 138 |

