



UNIVERSITAS INDONESIA

**Analisis Jenis Properti Hunian Sebagai Pengembang di
Daerah Fatmawati Jakarta Selatan**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen

**Baihaki Ageng Sela
08 06 432 322**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
KEKHUSUSAN MANAJEMEN UMUM
JAKARTA
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Baihaki Ageng Sela

NPM : 0806432322

Tanda Tangan :

Tanggal : 30 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Baihaki Ageng Sela
NPM : 0806432322
Program Studi : Magister Manajemen

Judul Tesis : Studi Pemilihan Properti Hunian Dengan contoh kasus
Fatmawati

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Bagio N. Karno, MBA ()
Penguji : ()
Penguji : ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal :

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis panjatan Kepada Allah SWT karena berkat rahmatnya Penulis bisa menyelesaikan karya akhirnya yang berjudul “Analisis Jenis Properti Hunian Sebagai Pengembang di Daerah Fatmawati Jakarta Selatan” guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Manajemen pada program Pascasarjana Magister Manajemen Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan karya akhir ini. Untuk itu, Penulis menerima saran dan kritik membangun yang semakin menyempurnakan karya akhir ini.

Selama penyusunan karya akhir, Penulis merasa sangat didukung oleh banyak pihak memlaui berbagai cara. Oleh karenanya, pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas berkat rahmat-Nya studi dapat diselesaikan
2. Kedua orang tua saya yang senantiasa mendukung, menyemangati, dan mendoakan saya terutama untuk penyusunan karya akhir agar dapat terselesaikan dengan baik.
3. Ketua Program, Bapak Prof. Rhenald Kasali, Phd beserta segenap staf pengajar dan karyawan Program Magister Manajemen Universitas Indonesia.
4. Bapak Bagio N Karno, MBA selaku dosen pembimbing saya yang memberikan arahan, acuan, semangat dan waktunya untuk membantu saya dalam penyusunan karya akhir ini.
5. Mba Vivi, Bapak Agung, Mas Wawan, Bapak Budi Santoso, Bapak Toni Sihotang atas kesediaannya waktu untuk membantu penulis dalam menyelesaikan karya tulis ini.
6. Karyawan Perpustakaan MMUI yang sangat membantu dalam penyediaan fasilitas dan asistensi untuk pencarian referensi yang saya butuhkan bagi karya akhir ini.
7. Satpam-satpam MM UI yang menemani penulis hingga larut malam selama mengerjakan Thesis
8. Desra Nindita yang selalu mendukung, menyemangati, dan mendoakan saya agar cepat lulus
9. Ketiga adik saya dan sahabat-sahabat saya atas dukungan dan doanya, sehingga saya dapat menyelesaikan karya akhir ini dengan baik. Terima kasih.

Akhir kata saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan semoga karya akhir ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak.

Jakarta, 30 Juni 2010

Baihaki Ageng Sela

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Baihaki Ageng Sela
NPM : 0806432322
Program Studi : Magister Manajemen
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right) untuk kepentingan pendidikan atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Jenis Properti Hunian Sebagai Pengembang di Daerah Fatmawati Jakarta Selatan

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari 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 : Mei 2010

Yang Menyatakan,

Baihaki Ageng Sela

ABSTRAK

Nama : Baihaki Ageng Sela
NPM : 0806432322
Judul : Analisis Jenis Properti Hunian Sebagai Pengembang di Daerah Fatmawati Jakarta Selatan

Dalam memilih jenis properti hunian yang akan diterapkan di Fatmawati dibutuhkan analisis yang menyeluruh. Hal itu agar pengembang bisa memaksimalkan profit yang diperoleh. Pengembang tidak bisa asal membangun walaupun secara kasat mata bangunan bertingkat lebih menguntungkan. Banyak aspek yang harus dipertimbangkan dalam pemilihan jenis Properti Hunian. Untuk itu dibuat kerangka pengambilan keputusan jenis properti hunian agar pemilihan properti yang akan dibangun dilahan tersebut tepat. Kerangka tersebut meliputi analisis pendahuluan, analisis konsep properti hunian, dan analisis finansial. Dengan kerangka ini diharapkan pengembang dapat memutuskan jenis properti yang menguntungkan dan bisa dilaksanakan.

Kata kunci : *Properti Hunian, Rusunami, Town house*

ABSTRACT

Name : Baihaki Ageng Sela
NPM : 0806432322
Title : Analysis of Residential Property Type As Regional Developer
Fatmawati in South Jakarta

In choosing the type of residential property which will be implemented in a comprehensive needs analysis of Fatmawati. It's that developers can maximize the profit earned. Developers can not build a home albeit invisible-rise buildings more profitable. Many aspects must be considered in choosing the type of Residential Property. It created a framework for decision making so that the selection of residential properties to be built dilahan property is appropriate. The framework includes a preliminary analysis, analysis of the concept of residential property, and financial analysis. With this framework is expected the developer can decide what kind of property that is profitable and can be executed.

Keywords: Residential Property, Rusunami, *Town house*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii

BAB 1

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	
1.1.1 Tantangan Sektor Properti	
1.1.2 Prospek Properti Tahun 2010.....	
1.1.3 Properti di Jakarta	
1.1.4 Peluang Tanah di Fatmawati.....	
1.2 Perumusan Masalah.....	
1.3 Tujuan penelitian.....	
1.4 Manfaat Penelitian.....	
1.5 Pembatasan Masalah	
1.6 Metodologi Penelitian	
1.7 Sistematika Penulisan.....	

BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1	Klasifikasi Properti.....	
2.2	Teknis Praktis Penilaian	
2.3	Analisis Lingkungan Usaha.....	
2.4	Analisis Segmentasi dan Target Pasar.....	
2.5	Analisis Positioning.....	
2.6	Harga	
2.6.1	Strategi Harga Berdasarkan Kompetisi.....	
2.6.2	Struktur Harga.....	
2.7	Net Present Value (NPV)	
2.8	Internal Rate Of Return (IRR).....	
BAB 3		
	GAMBARAN UMUM ASET LAHAN	
3.1	Sejarah Kepemilikan tanah.....	
3.2	Detail Lahan	
3.3	Keadaan Sekeliling Lahan.....	
BAB 4	Error! Bookmark not defined.	
	ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	
4.1	Kerangka Pengambilan Keputusan Pemilihan Jenis Properti Hunian Bagi Pengembang.....	
4.1.1	Tahap Analisis Makro.....	
4.1.2	Tahap Analisis Kestrategisan Tanah.....	
4.1.2.1	Analisis Lokasi.....	
4.1.2.2	Harga Beli Tanah	
4.1.2.3	Perizinan	
4.1.2.4	Besaran Investasi	
4.1.3	Tahap Analisis Konsep Properti Hunian.....	

4.1.4	Tahap Analisis Finansial.....	
4.2	Analisis Lingkungan Usaha Makro.....	
4.2.1	Ekonomi.....	
4.2.2	Politik.....	
4.3	Analisis Kestrategisan Tanah.....	
4.3.1	Kestrategisan Lokasi.....	
4.3.2	Harga Beli Tanah.....	
4.3.3	Perizinan dan Legal.....	
4.3.4	Besarnya Investasi.....	
4.3.5	Overview Analisis Kestrategisan Lokasi.....	
4.4	Analisis Konsep Properti Hunian.....	
4.4.1	Analisis Kompetitor.....	
4.4.2	Segmentasi, Targeting, dan <i>Positioning</i>	
4.4.2.1	Segmentasi dan Targeting
4.4.2.2	<i>Positioning</i>
4.4.3	Harga.....	
4.4.4	Produk.....	
4.4.4.1	Perancangan Konsep Townhouse
4.4.4.2	Perancangan Konsep Rusunami
4.5	Analisis Finansial.....	

BAB 5 Error! Bookmark not defined.

KESIMPULAN DAN SARAN.....

5.1 Kesimpulan.....

5.2 Saran.....

DAFTAR TABEL

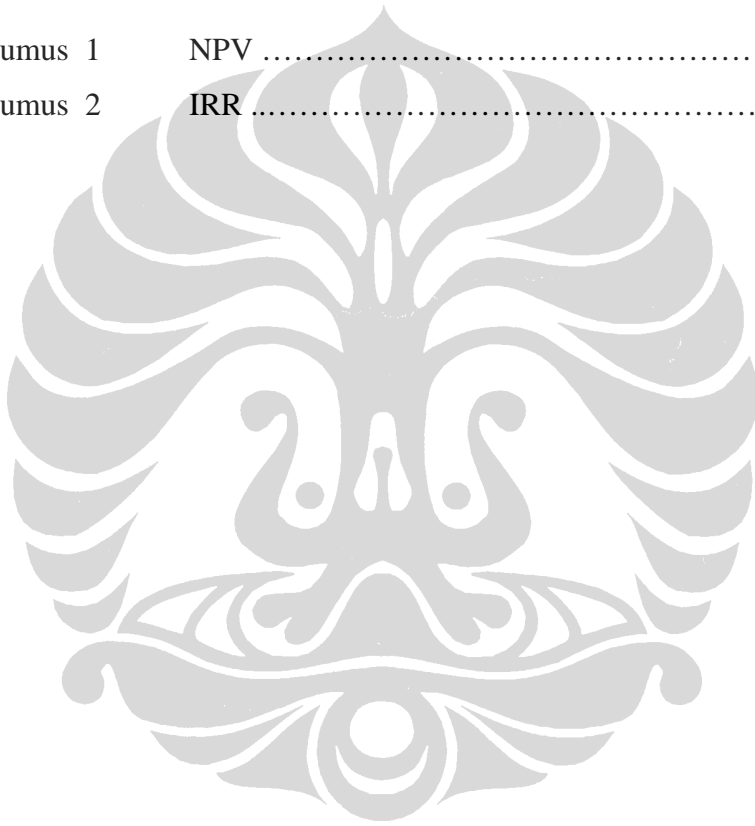
Tabel 2.1	General Environment: Segments and Elements
Tabel 2.2	Variabel Segmentasi
Tabel 4.1	Penjelasan Alur Kerangka Pengambilan Keputusan Jenis Properti Hunian Bagi Pengembang
Tabel 4.2	Perkiraan Jenis Properti Hunian Berdasarkan Harga Beli Tanah.....
Tabel 4.3	Jenis Peruntukan dan Jenis Bangunan yang Bisa Dibangun
Tabel 4.4	Perkembangan Kredit Properti Menurut Penggunaan.....
Tabel 4.5	Tingkat BI Rate
Tabel 4.6	Perbandingan Target Inflasi dan Inflasi Aktual.....
Tabel 4.7	Hasil Analisis Lokasi.....
Tabel 4.8	Overview Analisis Kestrategisan lokasi.....
Tabel 4.9	Data Perbandingan Kompetitor <i>Town house</i>
Tabel 4.10	Perbandingan Kompetitor Rusunami
Tabel 4.11	Segmentasi dan Target Market Townhouse
Tabel 4.12	Segmentasi dan Target Market Townhouse
Tabel 4.13	Tabel luas Kavling.....
Tabel 4.14	Nilai NPV dan IRR.....

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Preferensi Masyarakat Terhadap Lokasi Tempat Tinggal.....
Gambar 2. 1	Analisis Lingkungan Eksternal Perusahaan
Gambar 3.1	Denah Lokasi Lahan.....
Gambar 4.1	Diagram alur Keputusan Pemilihan Jenis Properti Hunian.....
Gambar 4.2	Alur Analisis Kestrategisan Tanah.....
Gambar 4.3	Bentuk Intensitas Bangunan.....
Gambar 4.4	Pertumbuhan Kredit Properti dan suku bunga Kredit Konstruksi.....
Gambar 4.5	Intensitas Bangun Pada lahan.....
Gambar 4.6	<i>Site plan Town house</i>

DAFTAR RUMUS

Rumus 1	NPV	16
Rumus 2	IRR	17



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1. LAPORAN PROYEKSI LABA RUGI

LAMPIRAN 2. FORMAT WAWANCARA.....

