



Studi Potensi Bisnis APARTEMEN di Jabodetabek, 2015 - 2019 Beserta Pelaku Utamanya

Dalam lima tahun terakhir (2010-2014) Pembangunan apartemen di kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi (Jabodetabek) tumbuh sangat fantastis. Penyebabnya adalah pertumbuhan ekonomi yang stabil dan meningkatnya jumlah kelas menengah dan atas di kawasan yang berpenduduk lebih dari 30 juta ini, sehingga permintaan apartemen terus meningkat. Menurut survey CDMI, setiap proyek apartemen yang diluncurkan, baik oleh pengembang raksasa maupun pengembang menengah dan kecil selalu terjual dengan cepat.

Tahun 2015 Jakarta akan dibanjiri 24.850 unit apartemen, baik untuk kalangan atas atau menengah yang berasal dari 46 proyek dengan nilai investasi mencapai Rp. 20 triliun. Wilayah Jakarta Barat menempati posisi pertama dengan jumlah pembangunan apartemen terbanyak yaitu 8.494 unit, diikuti Jakarta Utara sebanyak 6.380 unit, Jakarta Timur 4.250 unit, Jakarta Pusat 3.056 unit dan Jakarta Selatan 2.670 unit. Apartemen yang yang diserbu pembeli tidak hanya yang berlokasi di tengah kota, namun kini telah bergeser ke pinggir kota Jakarta.

Pembangunan apartemen di daerah penyangga Jakarta seperti Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi juga sangat pesat dan tak terbendung. Tingginya permintaan apartemen di kawasan ini membuat hampir seluruh group pengembang terkemuka Indonesia seperti Agung Podomoro Group, Summarecon Group, Ciputra Group, Lippo Group, Gapura Prima Group, Cowell Development Group, Metland Group, Jababeka Group, Megapolitan Group, Gading Development Group, BUMN Properti Group dan 30 Group lainnya terus meluncurkan berbagai proyek andalannya dan selalu diserbu pembeli, sehingga nilai investasi pada kawasan yang dikembangkan meningkat pesat.

Pengembang kelas menengah juga tak kalah ekspansifnya, seperti Pollux Aditama yang membangun Chadstone Apartemen-Cikarang, PT. Radinka Quatro Land (One Otium Residence- Jakarta), Mustika Land (Mustika Golf Residence-Cikarang), PT. Sumber Mesin Raya (One Taman Sentosa-Cikarang), PT. Mitra Sejati (Serpong Greenview), PT. Starindo Kapital Indonesia (Metropolitan Park-Bekasi) dan masih banyak lagi.

Kawasan yang sebelumnya yang tidak diperhitungkan untuk dibangun apartemen, seperti kawasan Dadap di Tangerang yang dikembangkan oleh Provident Development Group, kawasan Norogong, Bekasi yang dikembangkan oleh Metland Group, kawasan Cibinong, Jawa Barat yang dikembangkan oleh PT. Puri Wahid Pratama, seiring dengan selesainya pembangunan ruas jalan tol diberbagai kawasan, menjadikan daerah tersebut sangat mudah dijangkau karena sudah terintegrasi dengan kawasan maju lainnya. Tiga kawasan tersebut kini telah berkembang pesat dengan nilai investasi atau harga tanah yang meningkat pesat.

Besarnya potensi bisnis apartemen di Jabodetabek, membuat CDMI tertarik untuk melakukan riset lebih mendalam selama tiga bulan dan akhirnya sukses menerbitkannya dalam sebuah buku yang berjudul "Studi Potensi Bisnis APARTEMEN di Jabodetabek, 2015-2019 Bersama Pelaku Utamanya".

Buku ini dapat dipesan langsung ke bagian marketing dengan ibu Tina melalui telepon (021) 3193 0108, 3193 0109, 3193 0070, atau melalui Fax (021) 3193 0102 atau melalui email : marketing@cdmione.com dengan harga US\$ 600 untuk edisi Indonesia dan US\$ 650 untuk edisi Inggris.

Demikian penawaran kami, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Hormat kami,
P.T. CDMI

Muslim M. Amin



P.T. CENTRAL DATA MEDIATAMA INDONESIA
AGP Building, 2nd Floor
Jl. Pegangsaan Timur No. 1 Cikini
Jakarta 10320, Indonesia

Phone : (021) 31930108 - 9
Fax : (021) 31930102
E-mail : marketing@cdmione.com
Website : www.cdmione.com

| | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|---|---|---|--|
| Mohon Kirimkan | : | eksemplar | "Studi Potensi Bisnis APARTEMEN di Jabodetabek, 2015 - 2019 Beserta Pelaku Utamanya" | | |
| Nama (Mr/Mrs/Ms) | : | <input type="text"/> | Posisi | : | <input type="text"/> |
| Nama Perusahaan | : | <input type="text"/> | | | |
| Alamat | : | <input type="text"/> | | | |
| Telepon/Fax | : | <input type="text"/> | Tanggal | : | <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> |
| E-mail | : | <input type="text"/> | Tanda Tangan | : | <input type="text"/> |
| Berikan tanda | <input checked="" type="checkbox"/> | Harga : | <input type="checkbox"/> US\$ 600 (Edisi Indonesia); <input type="checkbox"/> US\$ 650 (Edisi Inggris) | | |
| | | <input type="checkbox"/> Check/Bank Draft | <input type="checkbox"/> Kirimkan Invoice | <input type="checkbox"/> Edisi Bhs. Indonesia | <input type="checkbox"/> Edisi Bhs. Inggris |

DAFTAR ISI

| | | |
|-----------|---|-----------|
| ❑ | DAFTAR ISI | i |
| ❑ | DAFTAR TABEL | v |
| 1. | RUANG LINGKUP PENELITIAN | 1 |
| 1.1. | Ruang Lingkup Studi | 1 |
| 1.2. | Metode Pendekatan Studi dan Sumber Data | 2 |
| 2. | DEFINISI DAN ISTILAH DALAM LAPORAN LINGKUNGAN BISNIS PASAR APARTEMEN | 5 |
| 3.1. | Dukungan Sosial-demografi dan Ekonomi Indonesia..... | 5 |
| 3.1.1. | Sosial Demografi Indonesia | 5 |
| 3.1.2. | Kegiatan Investasi | 7 |
| 3.1.3. | Tingkat Pengangguran..... | 10 |
| 3.1.4. | Suku Bunga dan Kredit Perbankan | 11 |
| 3.1.5. | Perkembangan Nilai Tukar Rupiah..... | 13 |
| 3.1.6. | Tren Inflasi di Indonesia | 13 |
| 3.2. | Tinjauan Terhadap Regulasi Terbaru | 15 |
| 3.3. | Profil Wilayah Jabodetabek..... | 16 |
| 3.3.1. | Penduduk dan Daya Beli | 16 |
| 3.3.2. | Pertumbuhan Ekonomi di Jabodetabek | 17 |
| 3.3.3. | Pergerakan Inflasi di Jabodetabek | 19 |
| 3.3.4. | Tren Pengangguran di Jabodetabek | 20 |
| 3.3.5. | Infrastruktur Jalan dan Kereta Api | 20 |
| 4. | KONDISI PASOKAN-PERMINTAAN APARTEMEN DI JABODETABEK | 24 |
| 4.1. | Pasar Apartemen Jual/ <i>Strata Title</i> | 24 |
| 4.1.1. | Pasokan Apartemen <i>Strata Title</i> Meningkatkan Pesat | 24 |
| 4.1.2. | Proyek Apartemen yang diluncurkan 2013 - 2014..... | 28 |
| 4.1.3. | Permintaan Apartemen <i>Strata Title</i> | 30 |
| 4.1.4. | Perkembangan Harga Jual Apartemen <i>Strata Title</i> | 32 |
| 4.2. | Pasar Apartemen Sewa | 32 |
| 4.2.1. | Pasokan Apartemen Sewa dan Kondominium Sewa..... | 32 |
| 4.2.2. | Permintaan Apartemen sewa | 34 |
| 4.2.3. | Apartemen Sewa Jangka Pendek..... | 35 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.2.4. | Perkembangan Tarif Sewa Apartemen..... | 35 |
| 4.2.5. | Langkah Ekspansi Pengembang di Jakarta | 37 |
| 4.2.6. | Potensi Wilayah Jakarta | 38 |
| 4.2.7. | Proyek Apartemen Banjiri Jakarta Selama 2015-2016 | 39 |
| 4.2.8. | Pembangunan Apartemen di Kawasan Industri..... | 40 |
| 4.2.9. | Langkah Ekspansi Pengembang Ke Kawasan Satelit Jakarta..... | 41 |
| 4.2.10. | Kawasan Bogor | 41 |
| 4.2.11. | Kawasan Depok | 43 |
| 4.2.12. | Kawasan Tangerang | 45 |
| 4.2.13. | Kawasan Bekasi | 47 |
| 5. | PROSPEK PASOKAN-PERMINTAAN APARTEMENT DI JABODETABEK | 51 |
| 5.1. | Mengharapkan Kinerja Makro Bergerak Membaik | 51 |
| 5.2. | Pembangunan Infrastruktur di Jabodetabek: Pemanis bagi Proyek Apartemen | 52 |
| 5.3. | Pasar Apartemen <i>Strata Title</i> | 56 |
| 5.3.1. | Proyeksi Pasokan Apartemen <i>Strata Title</i> | 56 |
| 5.3.2. | Proyeksi Tingkat Penjualan dan Harga Jual | 58 |
| 5.4. | Pasar Apartemen Sewa | 59 |
| 5.4.1. | Proyeksi Pasokan Apartemen Sewa | 59 |
| 5.4.2. | Proyeksi Permintaan Apartemen Sewa | 60 |
| 5.4.3. | Tingkat Okupansi dan Tarif Apartemen Sewa..... | 61 |
| 6. | PROFIL PERUSAHAAN | 63 |
| 6.1. | P.T. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) | 63 |
| 6.2. | P.T. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) | 67 |
| 6.3. | P.T. Bakrieland Development Tbk. (ELTY) | 71 |
| 6.4. | P.T. Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP) | 76 |
| 6.5. | P.T. Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) | 78 |
| 6.6. | P.T. Ciputra Development Tbk. (CTRA)..... | 83 |
| 6.7. | P.T. Cowell Development Tbk. (COWL) | 87 |
| 6.8. | P.T. Danayasa Arthatama Tbk. (SCBD) | 89 |
| 6.9. | P.T. Duta Anggada Realty Tbk. (DART)..... | 92 |
| 6.10. | P.T. Gading Development Tbk. (GAMA) | 95 |
| 6.11. | P.T. Greenwood Sejahtera Tbk. (GWSA) | 98 |
| 6.12. | P.T. Indonesia Prima Property Tbk. (OMRE) | 101 |
| 6.13. | P.T. Intiland Development Tbk. (DILD) | 104 |
| 6.14. | P.T. Jaya Real Property Tbk. (JRPT) | 108 |

| | |
|--|-----|
| 6.15. P.T. Lippo Karawaci Tbk. (LPKR)..... | 112 |
| 6.16. P.T. Megapolitan Developments Tbk. (EMDE) | 116 |
| 6.17. P.T. Metro Realty Tbk. (MTSM)..... | 119 |
| 6.18. P.T. Metropolitan Kentjana Tbk. (MKPI) | 121 |
| 6.19. P.T. Metropolitan Land Tbk. (MTLA)..... | 124 |
| 6.20. P.T. Modernland Realty Tbk. (MDLN)..... | 127 |
| 6.21. P.T. Pakuwon Jati Tbk. (PWON) | 131 |
| 6.22. P.T. Perdana Gapuraprima Tbk. (GPRA) | 135 |
| 6.23. P.T. Pikko Land Development Tbk. (RODA) | 138 |
| 6.24. P.T. Plaza Indonesia Realty Tbk. (PLIN)..... | 141 |
| 6.25. P.T. Pudjiadi Prestige Tbk. (PUDP)..... | 144 |
| 6.26. P.T. Sentul City Tbk. (BKSL) | 147 |
| 6.27. P.T. Summarecon Agung Tbk. (SMRA)..... | 150 |
| 6.28. P.T. Adhi Karya (Persero) Tbk. (ADHI) | 156 |
| 6.29. P.T. Agung Sedayu Propertindo (ASP) | 157 |
| 6.30. P.T. AKR Corporindo Tbk. (AKRA) | 158 |
| 6.31. P.T. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. (BEST)..... | 159 |
| 6.32. P.T. Binakarya Propertindo (BKP)..... | 160 |
| 6.33. P.T. Budimulia Prima Realty (BPR)..... | 161 |
| 6.34. P.T. Cipaganti Citra Graha Tbk. (CPGT) | 162 |
| 6.35. P.T. Hutama Karya (Persero) (HK)..... | 163 |
| 6.36. P.T. Ispi Pratamalestari Perkasa (IPP) | 164 |
| 6.37. P.T. Kawasan Industri Jababeka Tbk. (KIJA)..... | 165 |
| 6.38. P.T. Jakarta Setiabudi International Tbk. (JSPT)..... | 166 |
| 6.39. P.T. MNC Land Tbk. (KPIG) | 167 |
| 6.40. P.T. Nirvana Development Tbk. (NIRO)..... | 168 |
| 6.41. P.T. Paramount Propertindo (PP) | 169 |
| 6.42. P.T. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. (PTPP) | 170 |
| 6.43. Perum Perumnas | 172 |
| 6.44. P.T. Premier Kualitas Indonesia (PQI)..... | 173 |
| 6.45. P.T. Prioritas Land Indonesia (PLI) | 174 |
| 6.46. P.T. Hotel Sahid Jaya International Tbk. (SHID) | 175 |
| 6.47. P.T. Supermal Karawaci (SK) | 176 |
| 6.48. P.T. Surya Semesta Internusa Tbk. (SSIA)..... | 177 |
| 6.49. P.T. Triyasa Propertindo (TP)..... | 178 |
| 6.50. P.T. Waskita Karya (Persero) Tbk. (WSKT)..... | 179 |
| 6.51. P.T. Wijaya Karya (Persero) Tbk. (WIKA) | 180 |
| 6.52. P.T. Sumber Mesin Raya (SMR)..... | 182 |

| | |
|--|------------|
| 7. LAMPIRAN : STATUS WILAYAH JABODETABEK | 183 |
| 7.1. Jakarta dan Kota Administrasi | 183 |
| <input type="checkbox"/> Wilayah Jakarta Selatan | 187 |
| <input type="checkbox"/> Wilayah Jakarta Timur..... | 189 |
| <input type="checkbox"/> Wilayah Jakarta Pusat..... | 192 |
| <input type="checkbox"/> Wilayah Jakarta Barat..... | 194 |
| <input type="checkbox"/> Wilayah Jakarta Utara | 197 |
| 7.2. Kabupaten Bogor | 199 |
| 7.3. Kota Bogor | 203 |
| 7.4. Kota Depok..... | 210 |
| 7.5. Kabupaten Tangerang | 213 |
| 7.6. Kota Tangerang..... | 217 |
| 7.7. Kota Tangerang Selatan | 223 |
| 7.8. Kabupaten Bekasi | 227 |
| 7.9. Kota Bekasi..... | 231 |

The logo consists of the letters 'CDMI' in a bold, black, sans-serif font, enclosed within a rectangular border with a drop shadow effect.