

CDMI

www.cdmione.com

☎ 021 31930108 – 9

marketing@cdmione.com

Studi Kelayakan dan Potensi Bisnis APARTEMEN di DKI Jakarta, 2011-2014

Memasuki tahun 2011 pertumbuhan industri properti di Jakarta di prediksi tetap mengalami pertumbuhan positif, indikatornya adalah membaiknya kondisi ekonomi makro Indonesia ditambah dengan optimisnya para pengembang yang seakan berlomba-lomba membangun proyek properti andalan mereka khususnya proyek pembangunan apartemen.

Lokasi pembangunan apartemen di Jakarta selain dikawasan bisnis atau kawasan segitiga emas (Central Business District/CBD) kini sudah menyebar hampir diseluruh penjuru kota bahkan sudah masuk ke batas wilayah, ini dikarenakan permintaan pasar yang tinggi terhadap apartemen akhir-akhir ini, membuat para pengembang banyak meluncurkan proyek-proyek baru yang menjadi andalan mereka.

Menurut pengamatan CDMI, pembangunan apartemen di Jakarta dikuasai oleh group perusahaan besar dan sudah sangat dikenal oleh masyarakat luas, mereka antara lain Bakrie Group, Ciputra Group, Agung Podomoro Group, Pakuwon Group, Agung Sedayu Group, Duta Anggada Group, Intiland Group, Metropolitan Kentjana Group, Summarecon Group, Lippo Group, Adhi Karya Group, Wijaya Karya Group, Sahid Group, Duta Pertiwi Group dan lain-lain, mereka adalah raja-raja properti Indonesia.

Potensi pasar yang digarap makin beragam, jika pada awal-awal pembangunan apartemen banyak dibangun untuk kalangan menengah ke atas, maka pada tahun-tahun terakhir ini banyak dibangun untuk kalangan menengah ke bawah dengan harga jual yang dapat terjangkau, bahkan kalangan mahasiswa juga menjadi target pasar utama mereka.

Melihat potensi bisnis apartemen yang semakin menjanjikan dan melihat antusiasnya para pengembang, membuat PT. CDMI sebuah konsultan independen yang terkemuka saat ini tertarik untuk melakukan riset yang lebih mendalam dan akhirnya berhasil menerbitkan studi yang berjudul “**Studi Kelayakan dan Potensi Bisnis Apartemen di DKI Jakarta, 2011-2014**”.

Buku studi ini membahas tentang pertumbuhan bisnis apartemen di DKI Jakarta, juga membahas tentang seberapa besar dana yang dibutuhkan untuk membangun sebuah apartemen, secara detail akan dibahas tentang sumber pembiayaan, kebutuhan modal kerja, bunga bank selama masa konstruksi, angsuran pinjaman dan pembayaran bunga bank.

Buku ini sangat berguna untuk pengembang yang sedang menjalankan bisnis ini, calon investor yang akan masuk ke bisnis ini dan pihak perbankan sebagai pemberi pinjaman.

Buku ini dapat dipesan langsung ke bagian marketing dengan **Ibu Tina** melalui **telepon (021) 3193 0108-09** atau melalui Fax (021) 3193 0102 dan melalui e-mail: marketing@cdmione.com dengan harga US\$ 600 untuk edisi bahasa Indonesia dan US\$ 650 untuk edisi bahasa Inggris.

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

Hormat Kami,

Muslim M. Amin

CDMI**FORMULIR PESANAN***our creative data for your partners***P.T. CENTRAL DATA MEDIATAMA INDONESIA**AGP Building, 2nd Floor

Jl. Pegangsaan Timur No. 1 Cikini

Jakarta 10320

Phone : (021) 31930108 - 9

Fax : (021) 31930102

E-mail : marketing@cdmione.comWebsite : www.cdmione.com

Mohon Kirimkan	: eksemplar	“Studi Kelayakan dan Potensi Bisnis APARTEMEN di DKI Jakarta, 2011-2014”		
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="text"/> US\$ 600 (Indonesian), US\$ 650 (English)		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Check/Bank Draft	<input type="checkbox"/>	Kirimkan Invoice
		<input type="checkbox"/>	Edisi Bhs. Indonesia	<input type="checkbox"/>	Edisi Bhs. Inggris

Catatan : Luar negeri ditambah ongkos kirim

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL.....	iv
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Maksud dan tujuan Studi	3
1.3. Ruang Lingkup Studi	4
1.4. Studi dan Sumber Data	4
2. TINJAUAN POTENSI DKI JAKARTA.....	6
2.1. Letak Geografis DKI Jakarta	6
2.2. Perkembangan Jumlah Penduduk	8
2.3. Aksesibilitas (Tingkat Kemudahan Pencapaian)	9
2.3.1. Aksesibilitas Melalui Udara	9
2.3.2. Aksesibilitas Melalui Laut	10
2.3.3. Aksesibilitas Melalui Darat	11
2.4. Perkembangan Ekonomi Dan Investasi	12
2.4.1. Pertumbuhan Ekonomi.....	12
2.5. Pertumbuhan Investasi	14
2.6. Potensi Pariwisata DKI Jakarta.....	15
2.6.1. Eksistensi DKI Jakarta Terhadap Daerah Sekitarnya.....	15
2.6.1.1. Secara Geografis.....	15
2.6.1.2. Secara Yuridis.....	16
2.6.2. Eksistensi DKI Jakarta dalam Peta Pariwisata	16
2.7. Potensi Alam, Budaya dan Ekonomi	17
2.7.1. Potensi Alam	17
2.7.2. Potensi Budaya dan Sejarah	18
2.7.3. Potensi Ekonomi dan Keuangan	18
2.8. Produk dan Industri Pariwisata	19
3. BISINIS PROPERTI DI DKI JAKARTA.....	20
3.1. Properti VS Real Estate	20
3.1.1. Perumahan.....	21
3.1.2. Industrial Estate	21
3.1.3. Apartemen	22
3.1.4. Perkantoran, Hotel dan Pusat Perbelanjaan	23
3.2. Sejarah Perkembangan Bisnis Apartemen (Condominium)	24
3.3. Peluang dan Minat Investasi di Sektor Properti	27
3.3.1. Apartemen Mewah.....	27

3.3.2. Apartemen Sederhana (Amami dan Rusunami).....	29
4. DESKRIPSI APARTEMEN.....	33
4.1. Definisi dan Fungsi Apartemen.....	33
4.1.1. Apartemen	34
4.1.2. Kondominium	34
4.2. Sejarah Perkembangan Apartemen.....	35
4.3. Profil Penghuni/Pembeli Apartemen.....	36
4.4. Sistem Kepemilikan Apartemen.....	37
4.4.1. Apartemen Sistem Sewa	38
4.4.2. Apartemen Sistem Penjualan Langsung (Strata Title)	38
4.5. Lokasi Apartemen.....	40
4.6. Kelengkapan Fasilitas Apartemen	40
4.7. Aturan Tinggal di Apartemen	43
4.7.1. Perhimpunan Penghuni.....	44
4.7.2. Badan Pengelola Apartemen.....	45
4.8. Transaksi dan Status Kepemilikan.....	48
4.8.1. Perizinan dan Kredibilitas Pengembang.....	48
4.8.2. Status Hukum Kepemilikan Apartemen.....	49
4.9. Pajak dan Biaya Lain Pembelian Apartemen	50
4.9.1. Pajak Dalam Transaksi Apartemen.....	50
4.9.2. Asuransi	51
5. PROSPEK DAN PELUANG BISNIS APARTEMEN DI DKI JAKARTA	52
5.1. Prospek Pasar Apartemen	52
5.1.1. Pasokan Apartemen Strata Title	52
5.1.2. Pasokan Apartemen Sewa	54
5.2. Tipe Apartemen yang Dipasarkan	55
5.3. Alasan Tinggal Di Apartemen	58
5.4. Masa Sewa Apartemen di Jakarta	60
5.5. Kelengkapan Fasilitas Apartemen yang Ditawarkan.....	61
5.6. Tarif Sewa dan Harga Unit Apartemen.....	63
5.6.1. Tarif Sewa Pada Beberapa Apartemen di Jakarta.....	63
5.6.2. Harga Per Unit Apartemen	65
5.7. Tingkat Hunian dan Penjualan Apartemen.....	67
5.7.1. Tingkat Hunian Apartemen Sewa.....	67
5.7.2. Tingkat Penjualan Apartemen Strata Title.....	69
5.8. Jenis Apartemen Yang Diminati.....	71
5.9. Potensi Pasar Apartemen.....	71
5.9.1. Potensi Penyewa Apartemen.....	72
5.9.1.1. Potensi Wisatawan Manca Negara.....	73
5.9.2. Potensi Pembeli Apartemen.....	75

5.9.2.1. Potensi Mahasiswa	75
5.9.2.2. Potensi Penduduk Berpendapatan Menengah Atas.....	77
5.10. Peluang Pasar Apartemen di DKI Jakarta.....	78
5.10.1. Peluang Pasar Apartemen Sewa.....	78
5.10.2. Peluang Pasar Apartemen Strata Title.....	82
6. ANALISA KELAYAKAN PROYEK APARTEMEN	85
6.1. Asumsi-asumsi Perencanaan Proyek.....	85
6.2. Jumlah unit apartemen, ruko dan kios.....	86
6.3. Luas unit apartemen, ruko dan kios	87
6.4. Total Luas Bangunan.....	88
6.5. Total Investasi.....	88
6.6. Jadwal Pembangunan	89
6.7. Perincian Biaya Konstruksi	89
6.8. Rencana Penjualan Unit.....	90
6.9. Perhitungan Rugi Laba (Projected Income Statement)	92
6.10. Projected Cash Flow	95
6.11. Projected Balance Sheet.....	96
6.12. Evaluasi	97
7. KESIMPULAN	98
LAMPIRAN :	
Daftar Apartemen di Jakarta.....	1. ⇨ L.