

Studi Potensi dan Peluang Bisnis SUPERBLOK di Jabodetabek, 2014 – 2018

Pertumbuhan bisnis properti dikawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi (Jabodetabek) dalam lima tahun terakhir (2009-2013) sangat tinggi dengan pertumbuhan diatas 25 persen. Tingginya pertumbuhan tersebut seiring dengan tingginya pertumbuhan ekonomi dikawasan ini sehingga banyak memunculkan kalangan menengah dan atas. Menurut survey CDMI pada tahun 2005 jumlah penduduk dikawasan Jabodetabek mencapai 21,4 juta jiwa dan pada tahun 2013 telah mencapai 29,5 juta jiwa.

Dari jumlah penduduk tersebut, sebanyak 15% adalah penduduk kelas menengah dengan penghasilan sebesar Rp. 7 juta hingga 15 juta perbulan, sebanyak 10% adalah penduduk kelas atas dengan penghasilan Rp. 15 juta hingga Rp. 50 juta per bulan dan sebanyak 5% adalah penduduk kelas sangat mapan dengan penghasilan diatas Rp. 50 juta per bulan.

Tingginya pertumbuhan kalangan menengah dan atas di Jabodetabek membuat pengembang berlomba lomba meluncurkan berbagai proyek properti andalannya, seperti, perumahan, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, soho dan perhotelan. Kecenderungannya saat ini semakin banyak pengembang yang membangun proyek propertinya dalam satu kawasan yang terintegrasi (superblok) dan telah menjadi tren tidak hanya dipusat kota bahkan hingga ke pinggiran kota.

Konsep pembangunan superblok telah dirintis sejak lama oleh pengembang terkemuka Indonesia seperti Group DJARUM, Group BAKRIE, Group AGUNG PODOMORO, Group LIPPO, Group PONDOK INDAH, Group CIPUTRA, Group PAKUWON, Group

SUMMARECON dan Group INTILAND. Kini semakin banyak pengembang lain yang membangun Superblok, seperti Group METROPOLITAN, Group METLAND, Group PROVIDENT DEVELOPMENT, Group COWELL DEVELOPMENT dan Group MODERN. Yang tak kalah menarik perhatian adalah pengembang Badan Usaha Milik Negara (BUMN) seperti PP PROPERTI yang membangun superblok dengan investasi Rp. 10 triliun, ADHI REALTY Rp. 4 triliun, WASKITA KARYA Rp. 5 triliun dan PERUMNAS Rp. 3,5 triliun.

Melihat antusiasnya pengembang diatas membuat CDMI tertarik untuk melakukan riset yang lebih dalam tentang pertumbuhan bisnis superblok di kawasan JABODETABEK dan akhirnya sukses menerbitkannya dalam sebuah buku dengan judul "Studi Potensi dan Peluang Bisnis SUPERBLOK di Jabodetabek, 2014 – 2018".

Buku studi ini dijual secara eksklusif hanya di CDMI dan dapat dipesan langsung ke bagian marketing dengan Ibu Tina melalui telepon (021) 3193 0108, 3193 0109, 3193 0070 atau melalui Fax di nomor (021) 3193 0102 dan melalui e-mail: marketing@cdmione.com dengan harga US\$ 675 untuk edisi bahasa Indonesia dan US\$ 700 untuk edisi bahasa Inggris.

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

Hormat kami,
P.T. CDMI

Muslim M. Amin
C E O



P.T. CENTRAL DATA MEDIATAMA INDONESIA AGP Building, 2 nd 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 dan Peluang Bisnis SUPERBLOK di Jabodetabek, 2014 – 2018"	
Nama (Mr/Mrs/Ms)	:	Posisi	:
Nama Perusahaan	:		
Alamat	:		
Telepon/Fax	:	Tanggal	: / /
E-mail	:	Tanda Tangan	:
Berikan tanda	<input checked="" type="checkbox"/>	Harga:	US\$ 675 (Indonesian), US\$ 700 (English)
	<input type="checkbox"/>	Check/Bank Draft	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Kirimkan Invoice	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Edisi Bhs. Indonesia	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Edisi Bhs. Inggris	<input type="checkbox"/>
Catatan : Luar negeri ditambah ongkos kirim			

DAFTAR ISI

❑	DAFTAR ISI	i
❑	DAFTAR TABEL	vi
1.	PENDAHULUAN	1
1.1.	Latar Belakang	1
1.2.	Tujuan dan Sasaran	3
1.3.	Lingkup Pembahasan	3
1.4.	Metodologi	4
1.5.	Informasi dan Sumber Data	5
2.	PROSPEK PEREKONOMIAN INDONESIA	6
2.1.	Pertumbuhan Ekonomi	7
2.2.	Kontribusi Sektor Kontruksi Terhadap PDB.....	8
2.3.	Perkembangan Investasi.....	10
2.4.	Prediksi Makro Perekonomian Indonesia	11
2.5.	Realisasi Investasi di Indonesia Pecahkan Rekor Baru	12
3.	POTENSI WILAYAH JABODETABEK	13
3.1.	Tata Ruang dan Peruntukan Wilayah Jabodetabek.....	13
3.1.1.	Arahan RTRWN terhadap Provinsi DKI Jakarta.....	13
3.1.2.	Arahan MP3EI terhadap Provinsi DKI Jakarta.....	14
3.1.3.	Arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.....	17
3.1.4.	Rencana Pembangunan Jangka Menengah Provinsi DKI Jakarta.....	20
3.1.5.	Peruntukan Wilayah Jabodetabek	23
3.2.	Potensi Wilayah Jabodetabek.....	24
3.2.1.	Kondisi Fisik Dasar Wilayah Jabodetabek	24
3.2.2.	Penduduk	26
3.2.2.1.	Perkembangan Jumlah Penduduk Jabodetabek	26
3.2.2.2.	Tingkat Pendapatan Penduduk	28
3.2.3.	Perekonomian Wilayah Jabodetabek	29
3.2.4.	Tingkat Kemudahan Pencapaian ke Wilayah Jabodetabek.....	30
3.2.4.1.	Kemudahan Pencapaian Melalui Darat	31
3.2.4.2.	Kemudahan Pencapaian Melalui Laut	34
3.2.4.3.	Kemudahan Pencapaian Melalui Udara.....	36
3.2.5.	Potensi Pariwisata Jabodetabek	38
3.2.5.1.	Eksistensi Jabodetabek Terhadap Daerah Sekitarnya.....	39
3.2.5.2.	Jabodetabek Sebagai Kota Wisata Belanja	40

4.	IDENTIFIKASI SUPERBLOK.....	42
4.1.	Definisi Superblok	42
4.2.	Persyaratan Konsep Superblok	43
4.3.	Beberapa Aspek Penting dan Keuntungan Konsep Superblok.....	44
4.3.1.	Aspek Penting Dalam Perencanaan Superblok	45
4.3.2.	Keuntungan Konsep Superblok	45
4.4.	Perizinan Pembangunan Superblok di Jabodetabek.....	47
4.5.	Eksistensi Superblok Dalam Hirarki Pasar di Jabodetabek.....	49
4.5.1.	Superblok Sebagai Pasar Modern.....	49
4.5.2.	Superblok Dalam Hirarki Kota Berdasarkan Jumlah Penduduk	51
4.6.	Pembangunan Superblok Sebagai Alternatif Mencegah Kemacetan	53
4.7.	Superblok dan Permasalahannya.....	54
4.8.	Pembangunan Superblok di Jabodetabek	56
5.	ASPEK PASAR SUPERBLOK (SHOPPING MALL, OFFICE TOWER DAN APARTEMEN)	60
5.1.	Aspek Pasar Shopping Mall	60
5.1.1.	Pertumbuhan Shopping Mall	60
5.1.1.1.	Pasokan Ruang (Retail Space) Pada Shopping Mall dan Pusat Perbelanjaan Lainnya.....	61
5.1.1.2.	Penyebaran Lokasi Shopping Mall & Pusat Perbelanjaan Lainnya	68
5.1.2.	Arus Pengunjung Shopping Mall	76
5.1.3.	Keragaman Tenant (Tenant Mix) pada Shopping Mall.....	79
5.1.4.	Harga Sewa Ruang Shopping Mall	91
5.1.5.	Pengembang/Pemilik dan Pengelola Shopping Mall.....	95
5.1.5.1.	Group Pengembang Shopping Mall	95
5.1.5.2.	Sinar Mas Group	96
5.1.5.3.	Lippo Group	97
5.1.5.4.	PT. Metro Supermarket Realty	98
5.1.5.5.	Ometraco Group	99
5.1.5.6.	Gunung Sewu Group	100
5.1.5.7.	Perusahaan-Perusahaan Lainnya.....	101
5.2.	Aspek Pasar Office Tower.....	103
5.2.1.	Perkembangan Dan Penyebaran Gedung Perkantoran	103
5.2.2.	Pasokan Ruang Perkantoran	108
5.2.3.	Pemilik dan Pengelola Gedung Perkantoran	109
5.2.4.	Harga/Tarif Sewa Gedung Perkantoran	112
5.3.	Aspek Pasar Apartemen.....	114
5.3.1.	Pasok Unit Apartemen yang Dipasarkan	114
5.3.2.	Pengembang/Developer dan Pengelola Apartemen	120
5.3.3.	Tipe Apartemen yang Dipasarkan	125
5.3.4.	Masa Sewa Apartemen di Jakarta	127
5.3.5.	Fasilitas Apartemen yang Ditawarkan	128

5.3.6.	Tarif Sewa dan Harga Unit Apartemen.....	130
5.3.6.1.	Tarif Sewa Pada Beberapa Apartemen di Jakarta	130
5.3.6.2.	Harga Unit Apartemen	132
6.	ANALISA POTENSI PASAR SUPERBLOK (SHOPPING MALL, OFFICE TOWER DAN APARTEMEN).....	134
6.1.	Analisa Potensi Pasar Shopping Mall	134
6.1.1.	Presentase Jumlah Penduduk yang Berkunjung ke Mall	134
6.1.2.	Potensi Kunjungan Wisatawan.....	137
6.1.2.1.	Potensi Kunjungan Wisatawan Mancanegara	137
6.1.2.2.	Potensi Arus Kunjungan Wisatawan Nusantara	139
6.1.3.	Tingkat Hunian Shopping Mall dan Pusat Perbelanjaan lainnya.....	140
6.2.	Analisa Potensi Pasar Office Tower	144
6.2.1.	Jumlah Perusahaan Penyewa Ruang Gedung Pusat Perkantoran	144
6.2.2.	Perkembangan Pasok Ruang Perkantoran di Jabodetabek	146
6.2.3.	Tingkat Hunian Gedung Perkantoran.....	151
6.3.	Analisa Potensi Pasar Apartemen.....	152
6.3.1.	Potensi Pasar Penyewa Apartemen.....	152
6.3.1.1.	Potensi Pangsa Pasar Ekspatriat	152
6.3.1.2.	Potensi Pangsa Pasar Wisatawan Mancanegara	154
6.3.1.3.	Potensi Pangsa Pasar Tamu Perusahaan.....	156
6.3.2.	Potensi Pasar Pembeli Apartemen.....	157
6.3.2.1.	Potensi Pangsa Pasar Pengusaha.....	157
6.3.2.2.	Potensi Pangsa Pasar Eksekutif Muda	158
6.3.2.3.	Potensi Pangsa Pasar Penduduk Pembeli Apartemen	159
6.3.3.	Tingkat Hunian dan Penjualan Apartemen	160
6.3.3.1.	Tingkat Hunian Apartemen Sewa	161
6.3.3.2.	Tingkat Penjualan Pada Apartemen Strata Title	163
7.	PROSPEK DAN PELUANG BISNIS SUPERBLOK (SHOPPING MALL, OFFICE TOWER DAN APARTEMEN) DI JABODETABEK	166
7.1.	Prospek dan Peluang Bisnis Shopping Mall.....	168
7.1.1.	Proyeksi Kebutuhan Shopping Mall.....	171
7.1.1.1.	Proyeksi Jumlah Penduduk Berkunjung ke Pusat Perbelanjaan/Shopping Mall	172
7.1.1.2.	Proyeksi Wisatawan Berkunjung ke Pusat Perbelanjaan/Shopping Mall.....	173
7.1.2.	Peluang Alokasi Pembangunan Shopping Mall.....	174
7.1.3.	Proyeksi Tingkat Hunian Shopping Mall.....	177
7.1.3.1.	Prediksi Pasok Ruang Pusat Perbelanjaan/Shopping Mall Tahun 2014 s/d 2018.....	182
7.1.4.	Proyeksi Pasok dan Permintaan Ruang Shopping Mall	188
7.2.	Prospek dan Peluang Bisnis Office Tower	189
7.2.1.	Proyeksi Kebutuhan Office Tower	190
7.2.2.	Pasok Ruang Perkantoran Baru Periode Tahun 2014 s/d 2018	191
7.2.3.	Peluang Investasi Office Tower.....	194

7.3.	Prospek dan Peluang Bisnis Apartemen	195
7.3.1.	Proyeksi Kebutuhan Apartemen	196
7.3.2.	Prediksi Pasok Apartemen	199
7.3.3.	Proyeksi Pembeli/Penyewa Apartemen	206
7.3.3.1.	Proyeksi Pembeli Apartemen	207
7.3.3.1.1.	Pangsa Pasar Penduduk Pembeli Apartemen	207
7.3.3.1.2.	Pangsa Pasar Pengusaha	207
7.3.3.1.3.	Pangsa Pasar Eksekutif Muda	208
7.3.3.2.	Proyeksi Penyewa Apartemen	209
7.3.3.2.1.	Pangsa Pasar Ekspatriat	209
7.3.3.2.2.	Pangsa Pasar Wisatawan Mancanegara	210
7.3.3.2.3.	Pangsa Pasar Tamu Perusahaan	211
7.3.4.	Peluang dan Prospek Pasar Bisnis Apartemen	211
7.3.4.1.	Proyeksi Tingkat Hunian Apartemen Sewa	213
7.3.4.2.	Proyeksi Tingkat Hunian Apartemen Strata Title	216

8. KESIMPULAN **218**

LAMPIRAN :

PROFIL PEMAIN UTAMA INDUSTRI PROPERTI INDONESIA.....L. - 1

1.	P.T. ADHI KARYA (Persero) Tbk. (ADHI)	L - 1
2.	AD REALTY	L - 2
3.	P.T. AGUNG PODOMOROLAND Tbk. (APLN)	L - 2
4.	P.T. AGUNG SEDAYU PROPERTINDO (ASP)	L - 3
5.	P.T. AKR CORPORINDO Tbk. (AKRA)	L - 5
6.	P.T. ALAM SUTERA REALTY Tbk. (ASRI)	L - 7
7.	P.T. ASTRA INTERNATIONAL Tbk. (ASII)	L - 8
8.	P.T. BAHAMA DEVELOPMENT (BD)	L - 10
9.	P.T. BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk. (ELTY)	L - 11
10.	P.T. BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk. (BEST)	L - 12
11.	P.T. BHUWANATALA INDAH PERMAI Tbk. (BIPP)	L - 13
12.	P.T. BINAKARYA PROPERTINDO (BKP)	L - 14
13.	P.T. BUDIMULIA PRIMA REALTY (BPR)	L - 15
14.	P.T. BUKIT DARMO PROPERTY Tbk. (BKDP)	L - 16
15.	P.T. BUMI SERPONG DAMAI Tbk. (BSDE)	L - 17
16.	P.T. CIPAGANTI CITRA GRAHA Tbk. (CPGT)	L - 18
17.	P.T. CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk. (CTRA)	L - 19
18.	P.T. COWELL DEVELOPMENT Tbk. (COWL)	L - 20
19.	DAIWA HOUSE INDUSTRY CO LTD	L - 21
20.	P.T. DANAYASA ARTHATAMA Tbk. (SCBD)	L - 21
21.	P.T. DUTA ANGGADA REALTY Tbk. (DART)	L - 22
22.	P.T. DYANDRA MEDIA INTERNATIONAL Tbk. (DYAN)	L - 24
23.	P.T. EUREKA PRIMA JAKARTA Tbk. (LCGP)	L - 25

24.	P.T. GADING DEVELOPMENT Tbk. (GAMA)	L. - 26
25.	P.T. GREENWOOD SEJAHTERA Tbk. (GWSA)	L. - 27
26.	P.T. HOTEL SAHID JAYA INTERNATIONAL Tbk. (SHID)	L. - 28
27.	P.T. HUTAMA KARYA (PERSERO) (HK)	L. - 29
28.	P.T. IMESCO DITO	L. - 30
29.	P.T. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk. (MTSM)	L. - 30
30.	P.T. INDONESIAN PARADISE PROPERTY Tbk. (INPP)	L. - 31
31.	P.T. INTILAND DEVELOPMENT Tbk. (DILD)	L. - 32
32.	P.T. ISPI PRATAMALESTARI PERKASA (IPP)	L. - 33
33.	P.T. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. (JSPT)	L. - 34
34.	P.T. JASA MARGA (Persero) Tbk. (JSMR)	L. - 36
35.	P.T. JAYA REAL PROPERTY Tbk. (JRPT)	L. - 37
36.	P.T. KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk. (KIJA)	L. - 38
37.	P.T. LIPPO KARAWACI Tbk. (LPKR)	L. - 39
38.	P.T. LYMAN INVESTINDO (LI)	L. - 40
39.	P.T. MEGAPOLITAN DEVELOPMENT Tbk. (EMDE)	L. - 41
40.	P.T. METRO REALTY Tbk. (MTSM)	L. - 42
41.	P.T. METROPOLITAN KENTJANA Tbk. (MKPI)	L. - 44
42.	P.T. METROPOLITAN LAND Tbk. (MTLA)	L. - 45
43.	P.T. MNC LAND Tbk. (KPIG)	L. - 46
44.	P.T. MODERNLAND REALTY Tbk. (MDLN)	L. - 48
45.	P.T. NIRVANA DEVELOPMENT Tbk. (NIRO)	L. - 49
46.	P.T. PAKUWON JATI Tbk. (PWON)	L. - 50
47.	P.T. PARAMOUNT PROPERTINDO (PP)	L. - 51
48.	P.T. PEMBANGUNAN PERUMAHAN (PERSERO) Tbk. (PTPP)	L. - 52
49.	P.T. PERDANA GAPURA PRIMA Tbk. (GPRA)	L. - 55
50.	PERUM PERUMNAS	L. - 56
51.	P.T. PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk. (RODA)	L. - 57
52.	P.T. PLAZA INDONESIA REALTY Tbk. (PLIN)	L. - 58
53.	POLLUX PROPERTIES	L. - 59
54.	P.T. PREMIER QUALITAS INDONESIA (PQI)	L. - 59
55.	P.T. PRIORITAS LAND INDONESIA (PLI)	L. - 60
56.	P.T. PUDJIADI PRESTIGE Tbk. (PUDP)	L. - 61
57.	P.T. PULO MAS JAYA	L. - 62
58.	P.T. RAJAWALI CORPORATION (RC)	L. - 62
59.	P.T. SUPERMAL KARAWACI (SK)	L. - 63
60.	P.T. SENTUL CITY Tbk. (BKSL)	L. - 64
61.	P.T. SUMMARECON AGUNG Tbk. (SMRA)	L. - 65
62.	P.T. SURYA SEMESTA INTERNUSA Tbk. (SSIA)	L. - 67
63.	P.T. TRIYASA PROPERTINDO (TP)	L. - 68
64.	P.T. WASKITA KARYA (Persero) Tbk. (WSKT)	L. - 69
65.	P.T. WIJAYA KARYA (PERSERO) Tbk. (WIKA)	L. - 70

