



KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPK



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

Program Pelatihan Jarak Jauh Penilaian Tanah
dengan Karakteristik Khusus dan Tanah Koridor

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Topik

PERENCANAAN KAWASAN

Pusdiklat KNPK,
16 Oktober 2023

Priyendiswara

Kemenkeu Terpercaya



MATERI : SESI I

- ☐ PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN
- ☐ DAMPAK AKTIFITAS EKONOMI TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN
- ☐ PENGERTIAN TANAH DENGAN KARAKTER KHUSUS DAN TANAH KORIDOR
- ☐ FUNGSI KORIDOR DALAM PERENCANAAN KAWASAN DAN TANAH KORIDOR
- ☐ JENIS-JENIS PENGGUNAAN TANAH DENGAN KARAKTER KHUSUS DAN TANAH KORIDOR
- ☐ PERATURAN YANG TERKAIT DENGAN PENGEMBANGAN TANAH DENGAN KARAKTER KHUSUS DAN TANAH KORIDOR



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

■ Pengertian Lahan :

Lahan adalah suatu lingkungan fisik yang meliputi **tanah, iklim, relief, hidrologi** dan **vegetasi** serta akibat dari **kegiatan manusia** pada **masa lampau dan masa kini**, seperti reklamasi pantai, penebangan hutan selain itu juga erosi dan akumulasi garam (Hardjowigeno, 2001)



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

■ Hal-hal yang terkait dengan Lahan :

- Jenis-jenis Penggunaan lahan
- Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor-faktor penyebabnya
- Pola-pola Perubahan Penggunaan Lahan
- Jenis perubahan Penggunaan/pemanfaatan lahan
- Pengendalian Pemanfaatan Ruang



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

- **Jenis-jenis Penggunaan lahan :**
Menurut Maurice Yeates (1980) :
- Permukiman
 - Industri
 - Komersial
 - Jalan
 - Tanah Publik
 - Tanah Kosong

- **Jenis-jenis Penggunaan lahan :**
Menurut Hartshorne (1980):
- *Private uses* : permukiman, Komersial, industri
 - *Public uses* : Lahan rekreasi, Pendidikan
 - Jalan



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

- **Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor-faktor penyebabnya (Bourne, 1982) :**
 - Perluasan Batas Kota
 - Peremajaan di pusat kota
 - Perluasan jaringan infrastruktur, khususnya jaringan transportasi
 - Tumbuh dan hilangnya aktivitas tertentu



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

- Faktor – faktor penyebab perubahan Penggunaan lahan
 - Topografi
 - Penduduk
 - Harga lahan
 - Aksesibilitas
 - Prasarana dan Sarana
 - Daya Dukung Lahan
 - Status kepemilikan Tanah



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

- **Pola-pola Perubahan Penggunaan Lahan
(Bintaro dan Wahyudi, 2009):**
 - Pola Memanjang mengikuti Jalan**
 - Pola Memanjang mengikuti sungai**
 - Pola Radial**
 - Pola Tersebar**
 - Pola Memanjang mengikuti garis pantai**
 - Pola Memanjang mengikuti Rel Kereta Api**



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

➤ Jenis perubahan Penggunaan/pemanfaatan lahan :

- Perubahan pada Fungsi (*Use*) : perubahan jenis kegiatan
- Perubahan Intensitas, mencakup : perubahan KDB/KLB, Kepadatan Bangunan dan lain-lain
- Perubahan Teknis Bangunan, mencakup perubahan GSB, Tinggi Bangunan dan minor lainnya tanpa mengubah fungsi dan intensitasnya



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

➤ **Pengendalian Pemanfaatan Ruang (Pasal 26 ayat (1) UU no.206 tahun 2007) :**

- Adalah upaya mewujudkan tertib tata ruang.
- Berfungsi sebagai alat pengendali pembangunan Kawasan
- Menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dan menjamin pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan tata ruang yang telah sesuai dengan rencana tata ruang.
- Berfungsi meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan mencegah dampak pembangunan yang merugikan.



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

Bahwa Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah terdiri atas :

- Ketentuan Umum Peraturan Zonasi
- Ketentuan Perizinan
- Ketentuan Pemberian Insentif dan disintensif
- Arahan Sanksi

Adapun ketentuan yang dimuat dalam pengaturan zonasi dapat dijabarkan sebagai berikut : **Jenis kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan tidak diperbolehkan, Intensitas Pemanfaatan Ruang, Prasarana dan sarana minimum, ketentuan lain yang dibutuhkan**



PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (Permen PU No.20 Tahun 2011), adalah aturan yang berisi mengenai kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas, dilarang, klasifikasi kegiatan tersebut dinyatakan sebagai berikut :

I = Pemanfaatan diizinkan

T= Pemanfaatan diizinkan secara terbatas

B= Pemanfaatan memerlukan izin pembangunan bersyarat (UKL, UPL, AMDAL, ANDALIN, RKL, RPL)

X= Pemanfaatan yang tidak diijinkan

PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

Contoh tabel “ ITBX “ :

MUATAN WAJIB PERATURAN ZONASI						
1 Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (ITBX)						
Contoh Matriks ITBX.....						
No	Zona Kegiatan	Zona Perumahan				
		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5
Perumahan						
1.	Rumah tunggal	B	B	I	I	I
2.	Rumah kopel	B	B	I	I	I
3.	Rumah deret	B	I	I	I	I
4.	Townhouse	B	I	I	I	I
5.	Rumah susun rendah	B	I	I	T	T
6.	Rumah susun sedang	I	I	I	T	T
7.	Rumah susun tinggi	I	I	I	T	T
8.	Asrama	I	I	I	I	I
9.	Rumah kost	I	I	I	I	I
10.	Panti jompo	X	X	I	I	I

CONTOH ZONING TEXT

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T) :
Ruko, warung, toko, pasar lingkungan,
dijijinkan secara terbatas dengan batasan :
tidak mengganggu lingkungan sekitarnya
KDB maksimum sebesar 60%,
KLB maksimum 1,0-1,8,
KDH minimal 60% dari luas persil.
jumlah maksimal perbandingan dari masing-
masing kegiatan lahan tersebut dengan
jumlah rumah yang ada di blok tersebut
adalah 1 : 4

Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B) :
Rumah tunggal, kopel, deret, *townhouse*,
dijijinkan dengan syarat :
menyesuaikan dengan desain arsitektur dari
rumah-rumah lain yang ada di sekitarnya,
serta
memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan
Ketua RW setempat.
Rumah mewah dan rumah adat diijinkan
dengan syarat :
memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan
Ketua RW setempat, memperoleh
persetujuan dari masyarakat setempat, serta
dibatasi jumlahnya hanya 5 untuk setiap blok.

Contoh matriks ITBX untuk Kegiatan Perumahan dan Perdagangan –Jasa pada Zona Perumahan

PENGERTIAN LAHAN DAN HAL-HAL YANG TERKAIT DENGAN LAHAN

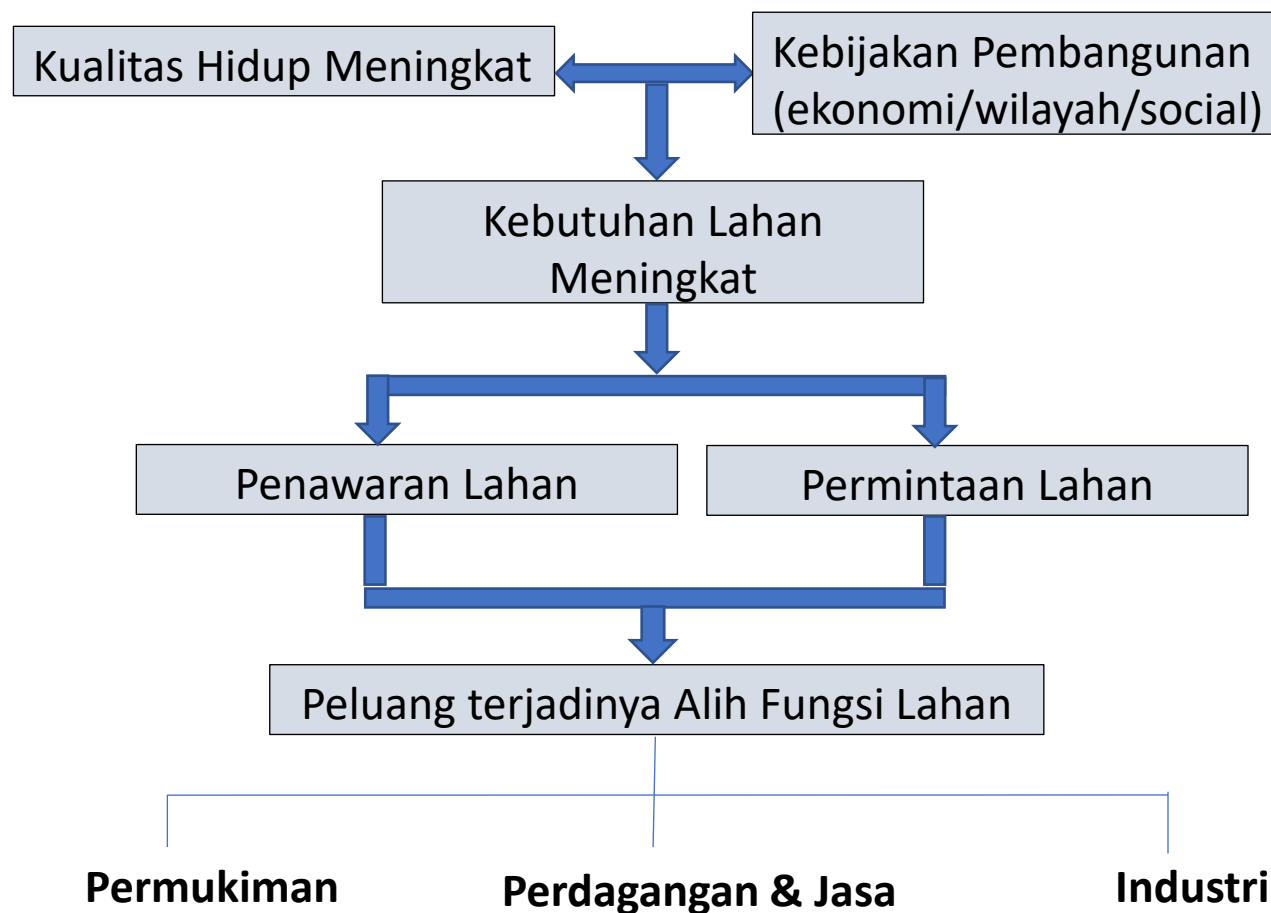
Contoh gambar Zonasi suatu kawasan





DAMPAK AKTIFITAS EKONOMI TERHADAP PERUBAHAN GUNA LAHAN

Potensi Terbesar Yang Paling Berpengaruh Terhadap Perubahan Guna Lahan Adalah Potensi Ekonomi, Walaupun Banyak Faktor Lain Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Tersebut.





PENGERTIAN TANAH DENGAN KARAKTER KHUSUS DAN TANAH KORIDOR

Karakter Tanah dapat dibedakan berdasarkan :

- Sifat lapisan Tanah (Keras, Lunak, Berawa, Gambut)
- Mineral yang terkandung didalam lapisan Tanah
- Bentuk Tanah (Teratur dan Tidak beraturan)
- Kemiringan (Datar, Landai, Curam)
- Penggunaan Tanah (Berdasarkan aktifitas diatasnya)
- Lokasi Tanah/lahan (Kota, Pinggir Kota, Pegunungan, Pantai)



FUNGSI KORIDOR DALAM PERENCANAAN KAWASAN DAN TANAH KORIDOR

- PENGHUBUNG ANTAR RUANG
- PENGHUBUNG ANTAR BANGUNAN
- PENGHUBUNG ANTAR LINGKUNGAN
- PENGHUBUNG ANTAR WILAYAH
- PENGHUBUNG ANTAR KOTA



Tanah Koridor diluar kota





KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPk



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Tanah Koridor penghubung antar Kota





KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPk



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Tanah Koridor sepanjang Rel Kereta





Tanah Koridor sepanjang aliran sungai dan jalan di tengah kota





Peta Wilayah Jakarta



Tanah Koridor pada Peta Jakarta ?



TANAH DENGAN KARAKTER KHUSUS

- Tanah Kawasan Industri
- Tanah untuk Bandara
- Tanah untuk Kawasan Resort
- Tanah untuk Kawasan Tambang
- Tanah untuk Pertanian
- Tanah untuk Peternakan



KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPk



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Tanah Kawasan Industri





Tanah untuk Bandara





KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPk



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Tanah untuk Kawasan Resort





KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPK



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Tanah untuk Kawasan Tambang





KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPk



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Tanah untuk Pertanian





KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPk



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

Tanah untuk Peternakan





JENIS-JENIS PENGGUNAAN TANAH DENGAN KARAKTER KHUSUS DAN TANAH KORIDOR

- Penggunaan Tanah dengan Karakter Khusus :

???

- Penggunaan Tanah Koridor :

???



PERATURAN YANG TERKAIT DENGAN PENGEMBANGAN TANAH DENGAN KARAKTER KHUSUS DAN TANAH KORIDOR

- PERATURAN MENTERI PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR PM 64 TAHUN 2018 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PERHUBUNGAN NOMOR PM 20 TAHUN 2014 TENTANG TATA CARA DAN PROSEDUR PENETAPAN LOKASI BANDAR UDARA
- PERATURAN PEMERINTAH NO:24 TAHUN 2009 TENTANG KAWASAN INDUSTRI
- PERATURAN MENTERI PERTANIAN NOMOR : 41/Permentan/OT. 140/9/2009 TENTANG KRITERIA TEKNIS KAWASAN PERUNTUKAN PERTANIAN DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA MENTERI PERTANIAN
- IZIN PEMANFAATAN RUANG DAPAT BERUPA : IZIN PRINSIP, IZIN LOKASI, IZIN PENGGUNAAN, IZIN PENGGUNAAN PEMANFAATAN TANAH, IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN IZIN LAIN BERDASAR KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN

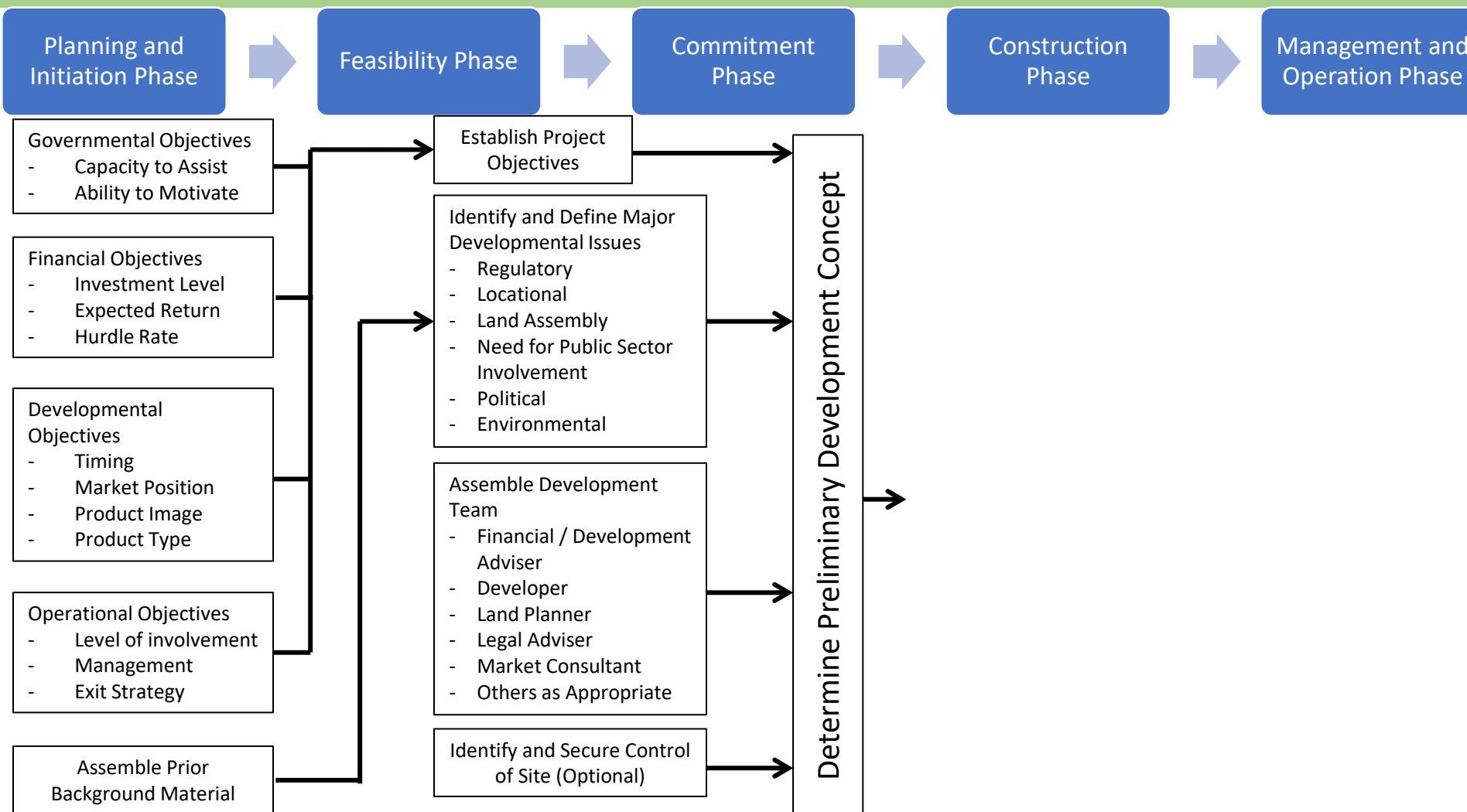


Materi Sesi II :

- **Proses Perencanaan Kawasan**
- **Tahap Gagasan (*Ideas Phase*)**
- **Tahap Studi Kelayakan (*Feasibility Study*)**
- **Metode Perencanaan Kawasan**
- **Faktor Pemilihan Lahan (Site Acquisition)**
- **Alternatif Pengembangan Produk pada Mix- Used Development**
- **Analisis Pasar Properti**

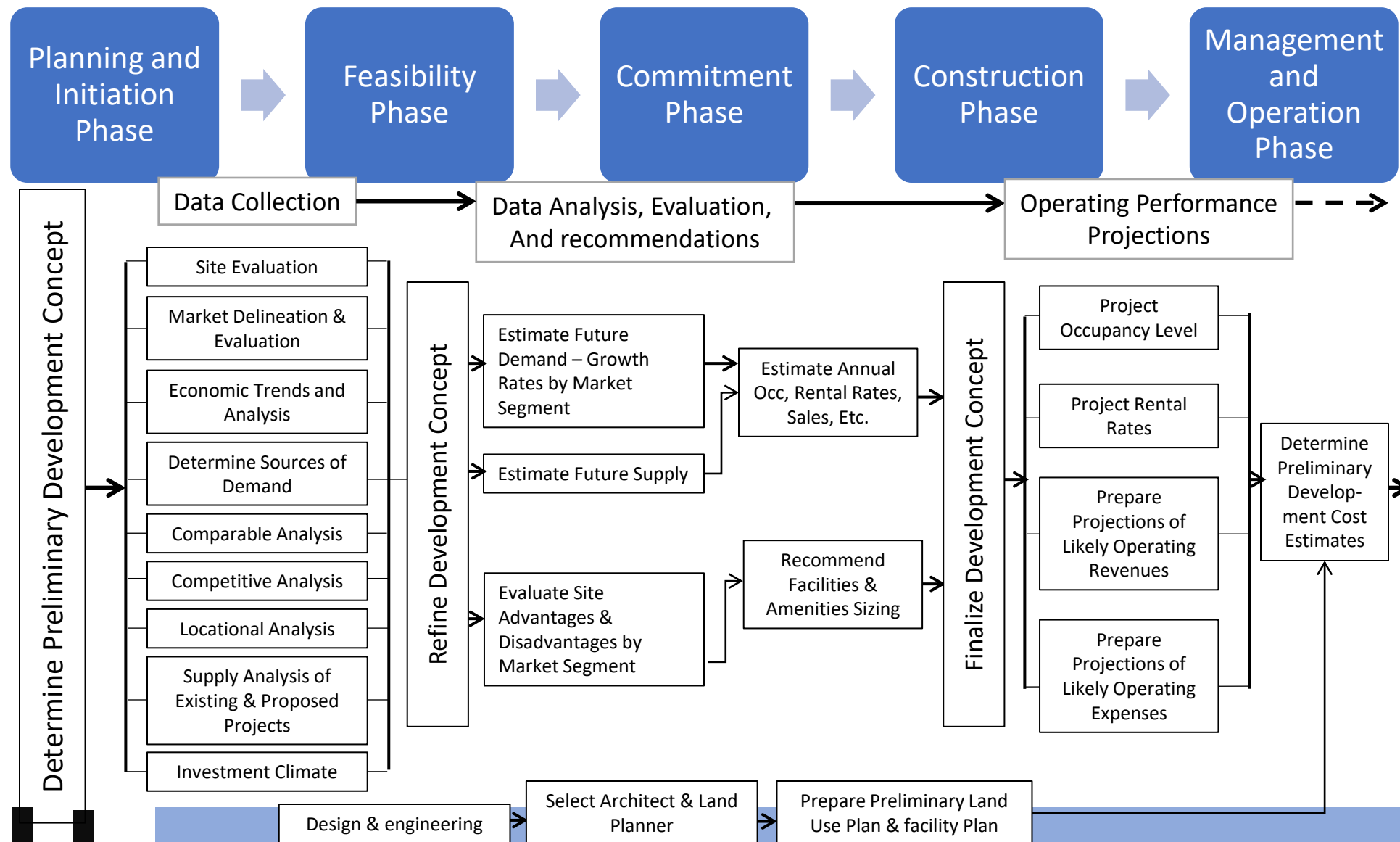


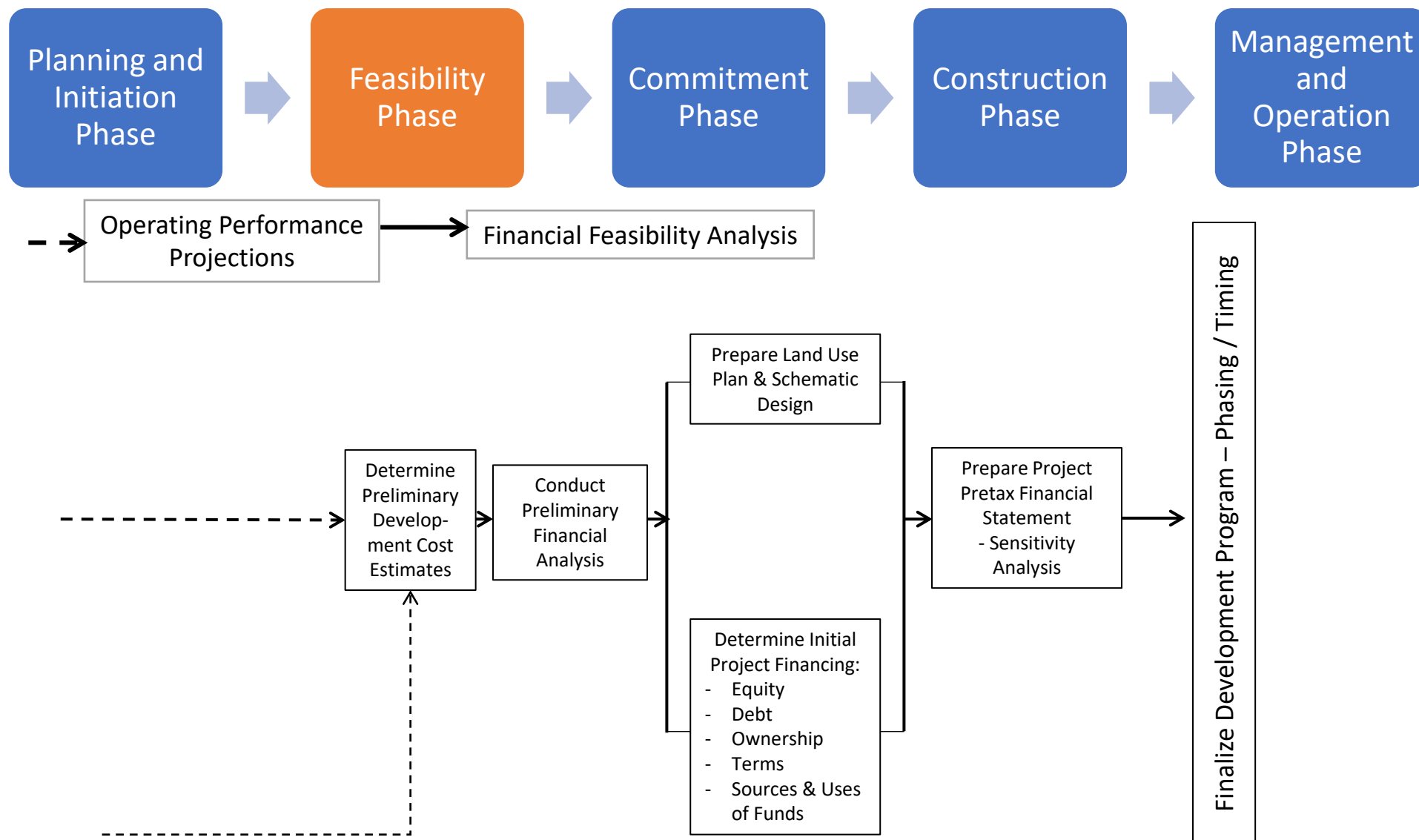
Proses Perencanaan Kawasan (*The Development Process for a Corporate User*)

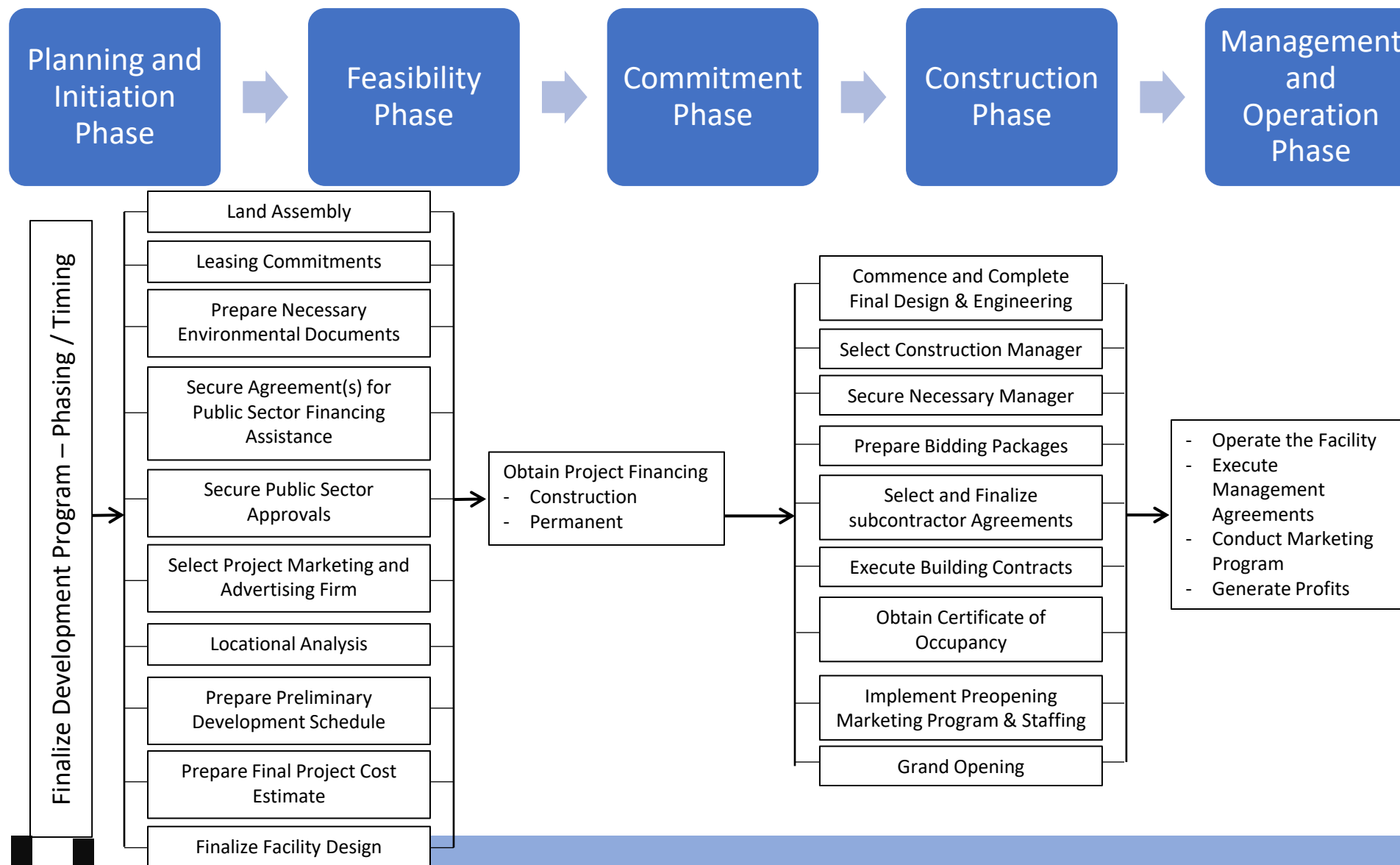




Sumber: Richard B. P. with Anne B. Frej. Professional Real Estate Development, ULI, 2nd Edition.



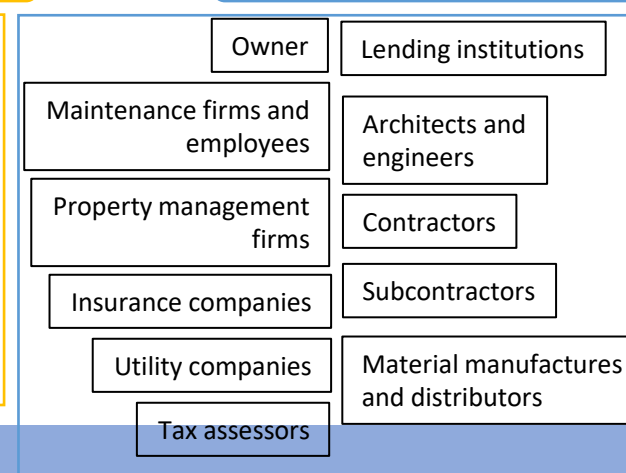
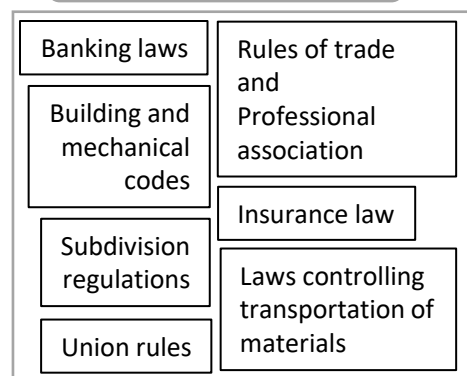
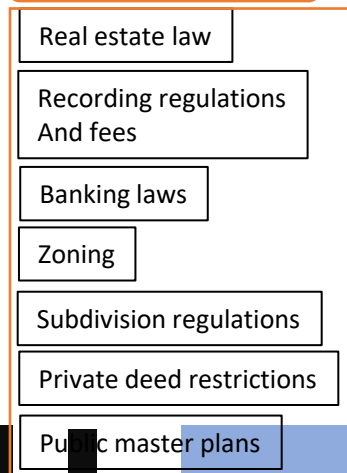
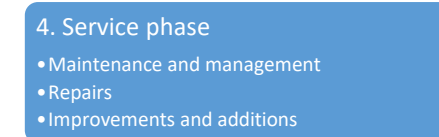
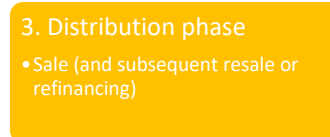
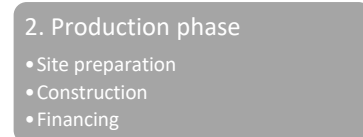
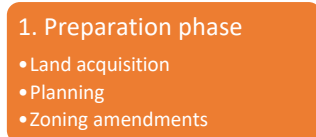
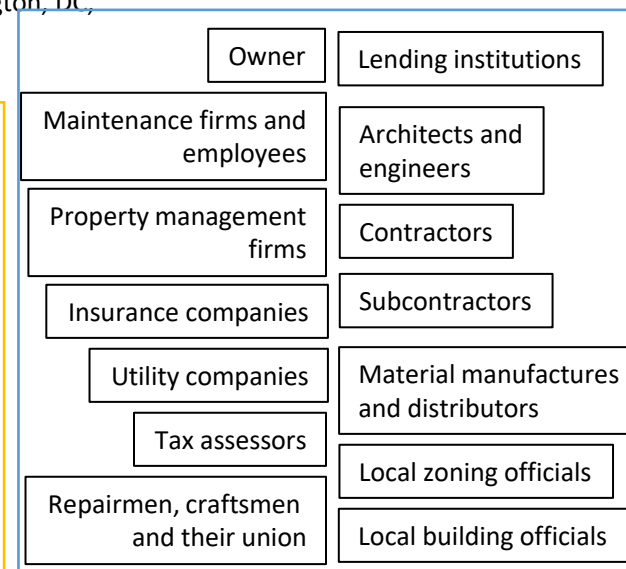
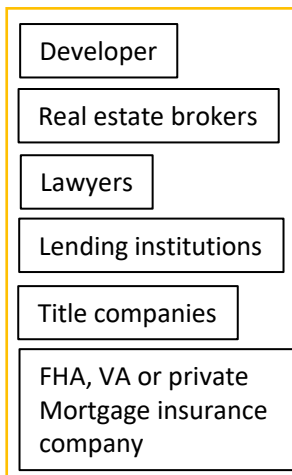
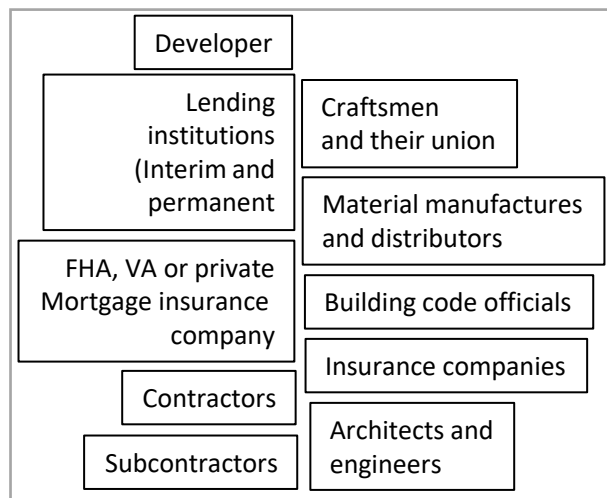
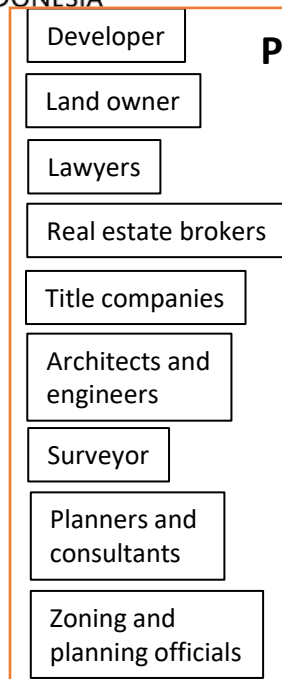






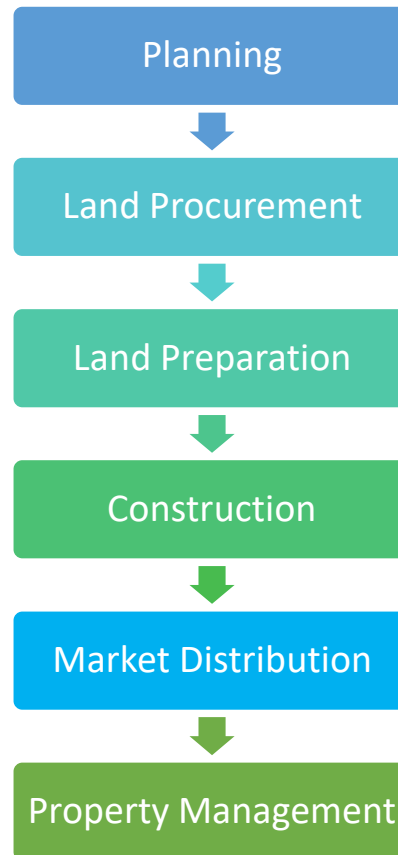
Pusdiklat KNPk

Sumber: The President's Committee on Urban Housing, *A Decent Home*. Washington, DC,
Government Printing Office, December 1968, p.115





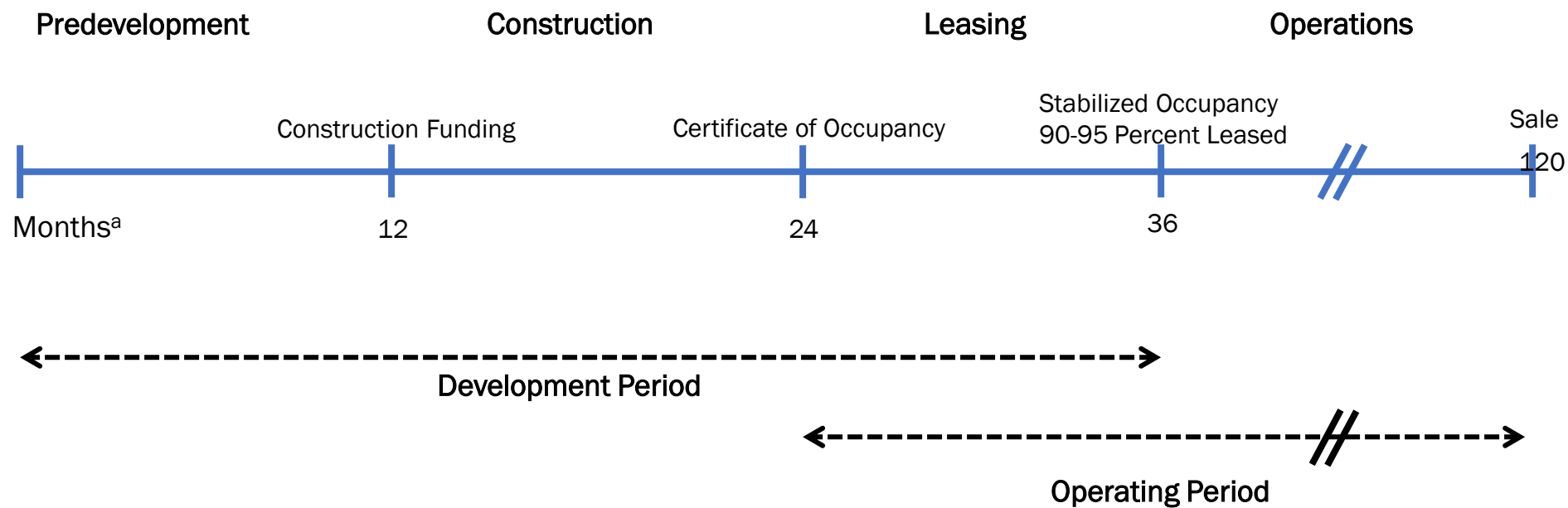
Major Steps in Land Development and Construction



Sumber: Dennis J. McKenzie & Richard M. Betts. "Essentials of Real Estate", 5th Edition., USA, 2006.



Time Line for Development of an Apartment Building or Small Office Building



^aTime varies widely according to a project's size, complexity, and location. Predevelopment may take two to four years or more in California but require only 90 days in some other parts of the country.

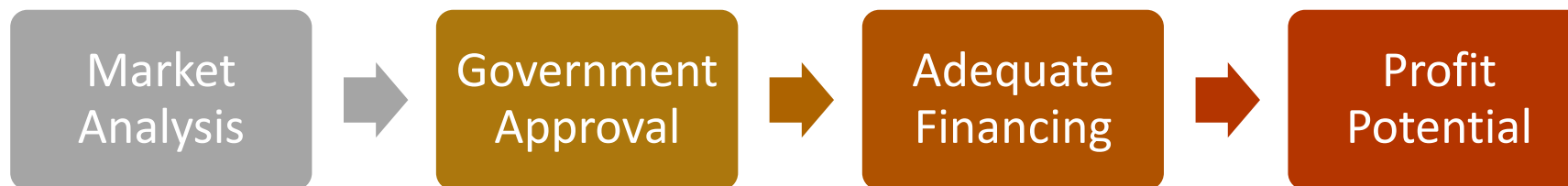


TAHAP GAGASAN

- ☐ Pada tahap ini, investor mengundang konsultan untuk membicarakan mengenai ide pengembangan, konsep yang ingin dikembangkan dan image yang hendak diciptakan.
- ☐ Konsultan membuat beberapa alternatif konsep pengembangan dan menghitung nilai investasi secara rule of thumb tanpa menggunakan cash flow.



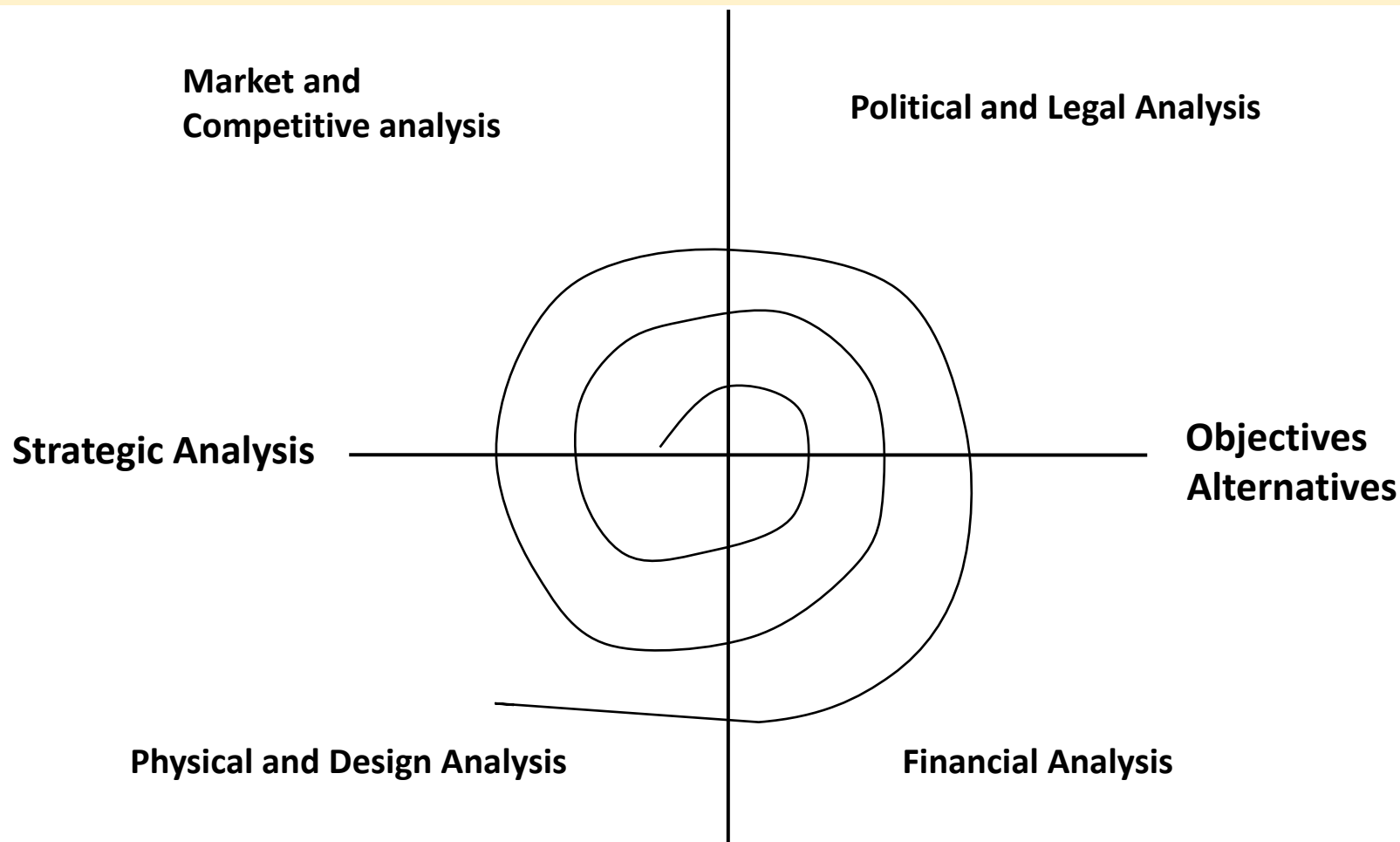
TAHAP STUDI KELAYAKAN



Sumber: Dennis J. McKenzie & Richard M. Betts. "Essentials of Real Estate", 5th Edition., USA, 2006.

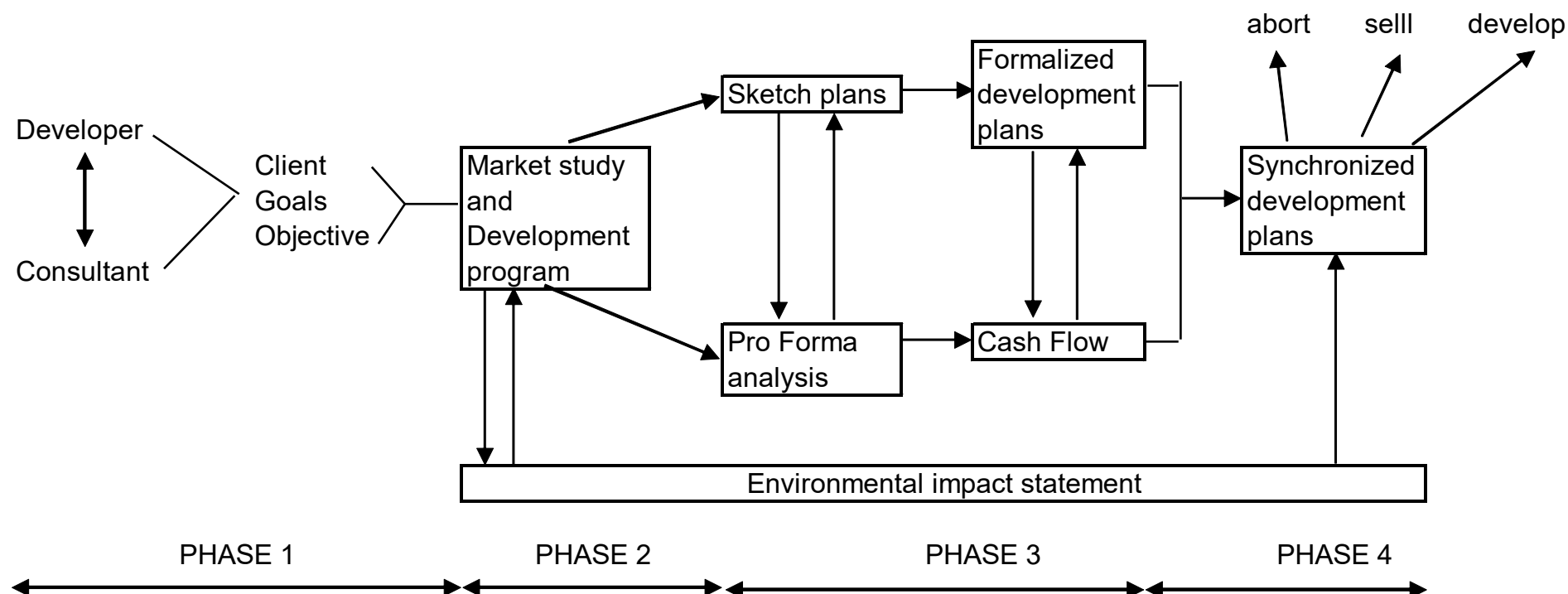


Graaskamp's Approach to Feasibility Study





Strategi Awal Penentuan Pengembangan Kawasan





Site Acquisition

- Correctly analyze the purchase price of a site to include usable, not total, square footage.
- Anticipate problems with sellers who are not familiar with real estate is being settled.
- Analyze the site's physical constraints, including the availability of utilities.
- Conduct a soils test and check for hazardous waste.
- Identify the site's legal and political constraints, such as the availability of the required zoning or the existence of a moratorium on building
- Research the market before purchasing the site.



Faktor Pemilihan Lahan (Factors in Site Selection)

- **Zoning**
 - Legal use of the site
 - Restriction on density and layout, citizen participation/opposition
 - Contiguous land uses, Approval process, approval needed, development climate
 - Likelihood of obtaining variances, future taking, future road widenings
 - Impact fees, exactions
- **Physical Features**
 - Size - Topography
 - Size and shape
- **Utilities**
 - Sewage
 - Water
 - Telecommunications (fiber optic lines, computer lines, cable television, telephone lines)
 - Gas
 - Oil
 - Electricity



Factors in Site Selection (Faktor Pemilihan Lahan)

☐ **Transportation**

- ☐ Transportation linkages and access (Accessibility and Visibility)
- ☐ Traffic patterns and level, daily traffic counts
- ☐ Availability of public transportation
- ☐ Access to airport, mass transit

☐ **Parking**

- ☐ Spaces required by zoning and market
- ☐ Surface parking vs. parking deck or garage

☐ **Location**

- ☐ Proximity to other office/ employment centers
- ☐ Proximity to amenities (hotels, restaurants, recreation, shopping)
- ☐ Proximity to customers/ users
- ☐ Market perception of location (Quality of surrounding environment)
- ☐ Proximity to public improvements



Factors in Site Selection (Faktor Pemilihan Lahan)

Environmental Impact

Adverse impacts on air, water, and noise levels

Amount and type of waste that the project will generate

City or country compliance with federal/ state standards for air and water quality

Other areas of concern, including historic districts, parks, open spaces, trees, wildlife habitats, wetlands

Existing environmental hazards

Government Services

Police and fire service (levels and cost)

Garbage collection

Schools, health facilities, and other government services

Impact fees, property taxes, and permit fees



Factors in Site Selection (Faktor Pemilihan Lahan)

Environmental Impact

- Adverse impacts on air, water, and noise levels
- Amount and type of waste that the project will generate
- City or country compliance with federal/ state standards for air and water quality
- Other areas of concern, including historic districts, parks, open spaces, trees, wildlife habitats, wetlands
- Existing environmental hazards

Government Services

- Police and fire service (levels and cost)
- Garbage collection
- Schools, health facilities, and other government services
- Impact fees, property taxes, and permit fees



Factors in Site Selection (Pemilihan Lahan)

Demand

- Population growth (trends and projection)
- Income distribution and probable change
- Employment growth (trends and projection)

Supply

- Existing and planned supply
- Competitive environment
- Amenities offered by competitors



Alternatif Pengembangan Produk pada Mix- Used Development

Hubungan Fungsi Ruang berdasarkan Daya Dukung (Support)

Jenis fungsi	Office	Retail	Hotel	Residential	Convention Center / Arena	Cultural Entertainment Recreational
Office						
Retail						
Hotel						
Residential						
Convention Center / Arena						
Cultural Entertainment Recreational						

Keterangan:

Sangat Lemah



Lemah



Sedang



Kuat



Sangat Kuat





Tujuh Pertanyaan Dasar *Marketability Study*

1. Who will the end users be : buyers or tenants?
2. What are the characteristics of the expected end users, e.g : family size, space needs, preferences as to facilities and amenities?
3. Does the utility of the improvements, whether proposed or existing, satisfy the requirements of the intended market?
4. What is the demand for the proposed or existing property that is to be marketed?
5. How many end users would want the property (desire)?
6. How many potential users can afford it (effective purchasing power)?
1. What share of demand is the property likely to capture (capture rate)?
2. What is the supply of competitive properties that will be marketed?
3. How many competitive units currently exist?
4. How many competitive units are under construction?
5. How many competitive units are planned?
6. What is the estimated absorption rate for the proposed property to be marketed?
7. If already developed, what future rent and occupancy are expected?
8. Are there alternative uses for the property that would provide a higher return on the investment?
9. What are the relative risks associated with the alternative uses?



Tujuh Pertanyaan Dasar *Feasibility Analysis*

1. Berapa besar permintaan pasar di masa yang akan datang?
2. Berapa besar pangsa pasar jenis produk properti yang akan dikembangkan?
3. Siapa yang akan membeli atau menyewa properti tersebut?
4. Pada tingkat harga jual atau harga sewa berapa produk tersebut dapat diserap pasar (*market absorption*)?
5. Dalam waktu berapa lama produk tersebut dapat terjual
6. Jenis produk properti seperti apa yang dapat dikembangkan dan yang diminati pasar
7. Apa yang harus dilakukan agar properti yang akan dikembangkan dapat lebih kompetitif dengan properti lain.



KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPK



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

ANALISIS PASAR PROPERTI



MATERI PELATIHAN

- **DEFINISI PASAR (*MARKET*) DAN KEMAMPUAN PASAR (*MARKETABILITY*)**
- **PRINSIP-PRINSIP DASAR DALAM ANALISIS PASAR PROPERTI**
- **JENIS-JENIS ANALISIS**
- **6 LANGKAH KERJA DALAM ANALISIS PASAR**
- **ANALISIS PERMINTAAN :**
 - PERUMAHAN
 - RETAIL
 - PERKANTORAN
 - HOTEL
 - KAWASAN INDUSTRI
 - KAWASAN PERTANIAN (AGRICULTURAL)

Catatan : sumber literatur

The Appraisal or Real Estate , Thirteenth Edition



Pengertian Pasar

Pasar merupakan area dimana potensi atau kemampuan para investor dan pemerintah diuji. Karena di dalam pasar terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Kemampuan investasi untuk menarik minat penyewa/pembeli dengan berbagai penawaran harga ditentukan
2. Penentuan nilai pengembalian
3. Pertemuan antara *supply* dan *demand*, yaitu antara ruang yang disewakan / dijual dan posisi dana untuk menghasilkan besarnya 'nilai' ruang.

Pada dasarnya **Pasar** adalah merupakan wadah atau tempat dimana terjadi negosiasi antara pembeli dan penjual.



JENIS PASAR

Pasar dibedakan menjadi beberapa tingkatan :

- **Tingkat nasional-internasional**
- **Tingkat wilayah**
- **Tingkat lingkungan**



Definisi Umum

Ada dua istilah dalam studi pasar yang lazim dikenal, tetapi kadang tidak jelas perbedaannya dalam terminologi industri, yaitu:

- Market Analysis
- Marketability Analysis

Market Analysis:

- Level Makro
- Memantau *demand* dan *supply*
- Waktu sekarang dan masa depan

Marketability Analysis:

- Level Mikro
- Memantau Arus Pengembalian Kas (*gross effective income*)
- Memenuhi target atau sasaran investor



Pengertian Studi Pasar

- Jenis analisis pasar yang bersifat “makro”
- Menentukan *supply* dan *demand* yang mengamati hal-hal sebagai berikut:
 - Proyeksi analisis tingkat harga sewa
 - Probabilitas rata-rata daya serap
 - Tingkat hunian
 - Potensi perubahan nilai properti terhadap siklus bangunan dan kepemilikan serta perubahan fungsi.



Pengertian Studi Pasar

- Jenis analisis pasar yang bersifat “makro”
- Menentukan *supply* dan *demand* yang mengamati hal-hal sebagai berikut:
 - Proyeksi analisis tingkat harga sewa
 - Probabilitas rata-rata daya serap
 - Tingkat hunian
 - Potensi perubahan nilai properti terhadap siklus bangunan dan kepemilikan serta perubahan fungsi.

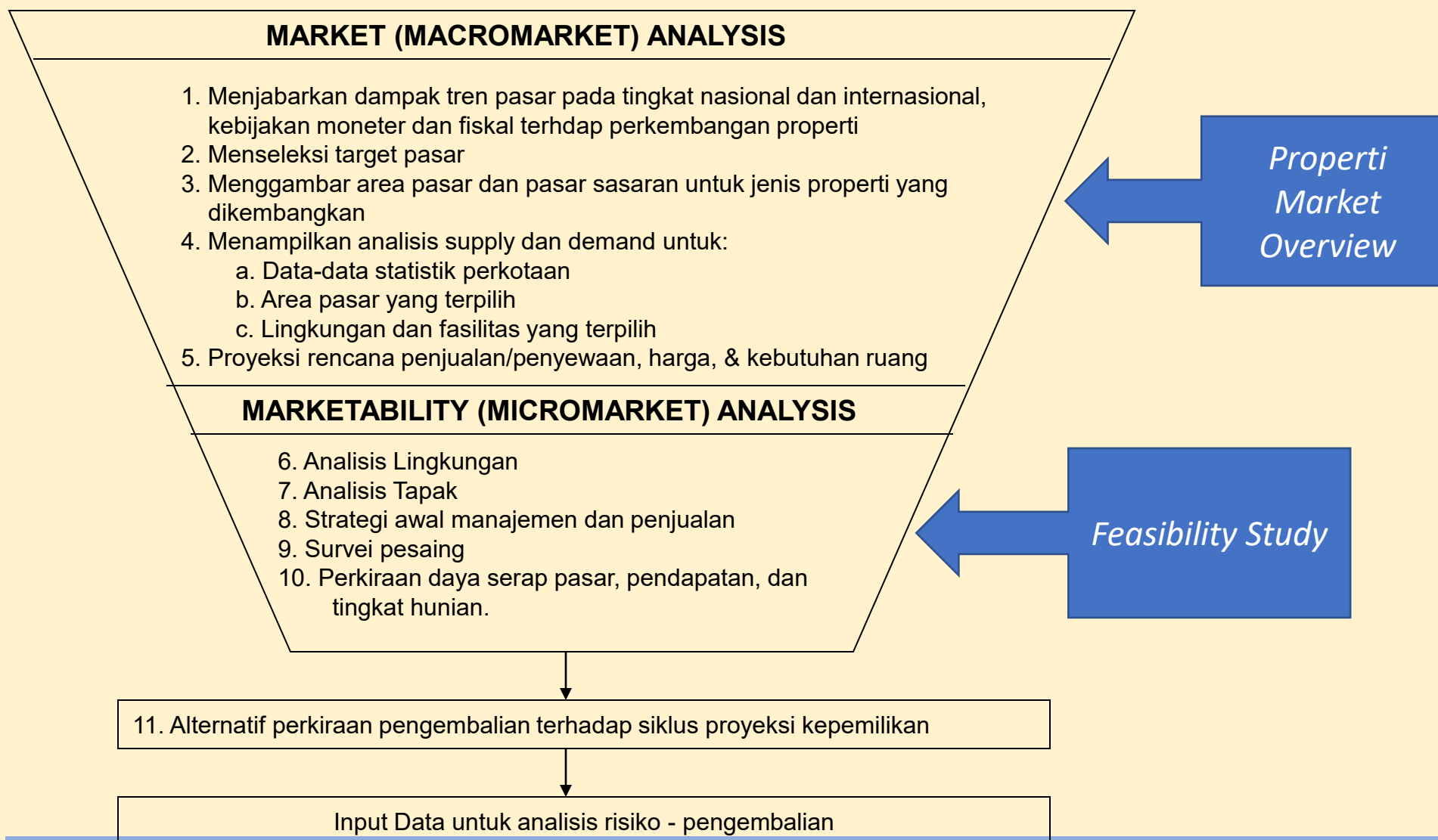


JENIS-JENIS ANALISIS DALAM ANALISIS PASAR PROPERTI

Hal-hal yang dipantau	JENIS ANALISIS			
	General market analysis	Marketability analysis	Feasibility Analysis	Highest and best use analysis
TUJUAN (GOAL)	Identify demand for appropriate potential uses	Identify demand for a particular property	Compare cost and value and analyze if specific market or investor criteria are fulfilled	Of the appropriate potential uses, determine the use that yields the maximum value
PROSES (LANGKAH-LANGKAH)	Perform supply and demand analysis for appropriate potential uses	Follow the "Six Step" process described in this study material	Calculate NOI/Cash flows of appropriate potential uses and select appropriate capitalization rate/discount rate (based on data collected during market/marketability analysis-e.g., residual land value, rate of return, capitalized value of overall property)	Specify terms of use, timing, and market participants (e.g. User of the property, most probable buyer) and compare values of appropriate potential uses.
HASIL (RESULT)	Forecast over-or undersupply and the effect on absorption rates and probable rents or prices for appropriate potential uses	Forecasts how a specific property will perform under current or anticipated market conditions	States whether potential uses are feasible based on respective data	Determines which alternative use (or alternative uses) creates the highest value

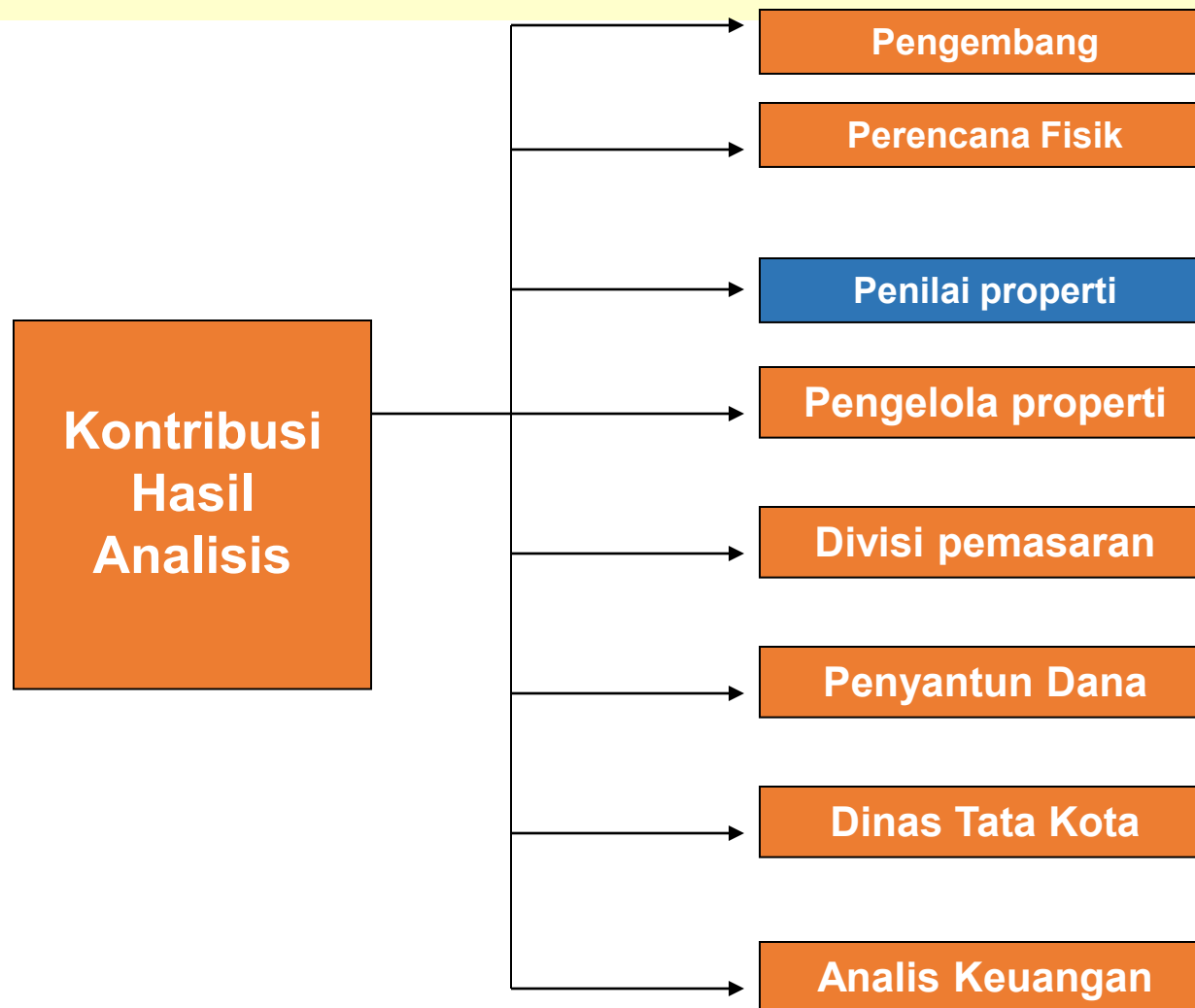


Model Konsep Proses Analisis Pasar dan Analisis Kemampuan Pasar Properti





Manfaat Analisis Pasar Properti



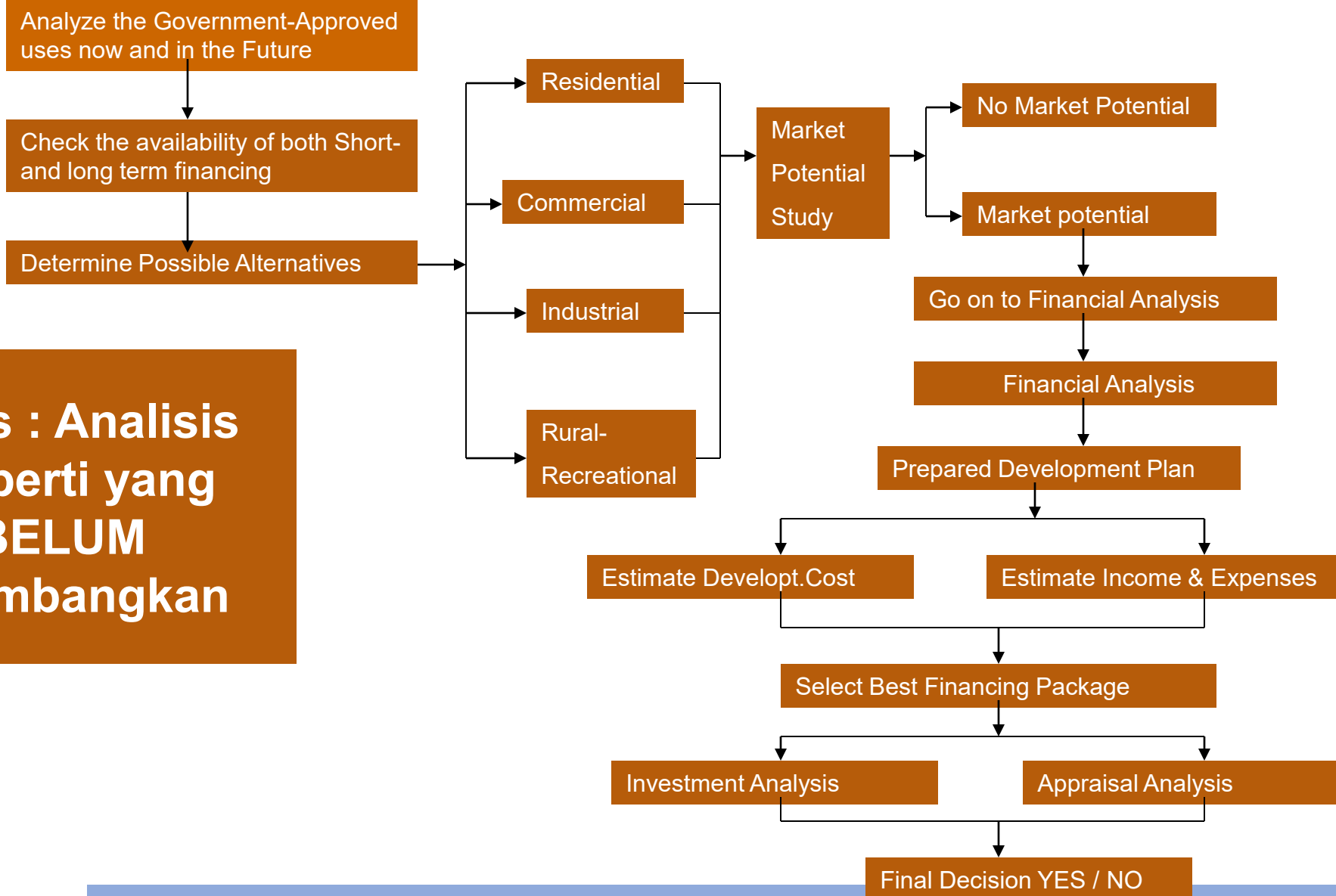


Lingkup dan Kedalaman Analisis Pasar

- Tergantung dari apakah suatu lahan/properti **sudah** dibangun atau **belum** dibangun
- Ada perbedaan antara Analisis Pasar yang dibuat pada tahap awal sebelum negosiasi dengan penjual dilakukan dan Analisis Pasar dan Kemampuan Analisis Pasar yang dilakukan secara terperinci setelah kesepakatan dengan penjual tercapai dan kontrak penjualan telah ditandatangani.
- Tidak semua situasi memerlukan Analisis Pasar yang detail. Hal ini tergantung pada tersedianya data, ukuran, dan jenis keputusan yang hendak dibuat. Tetapi kerangka analisis dan area analisis tetap sama seperti yang sudah diungkapkan sebelumnya.



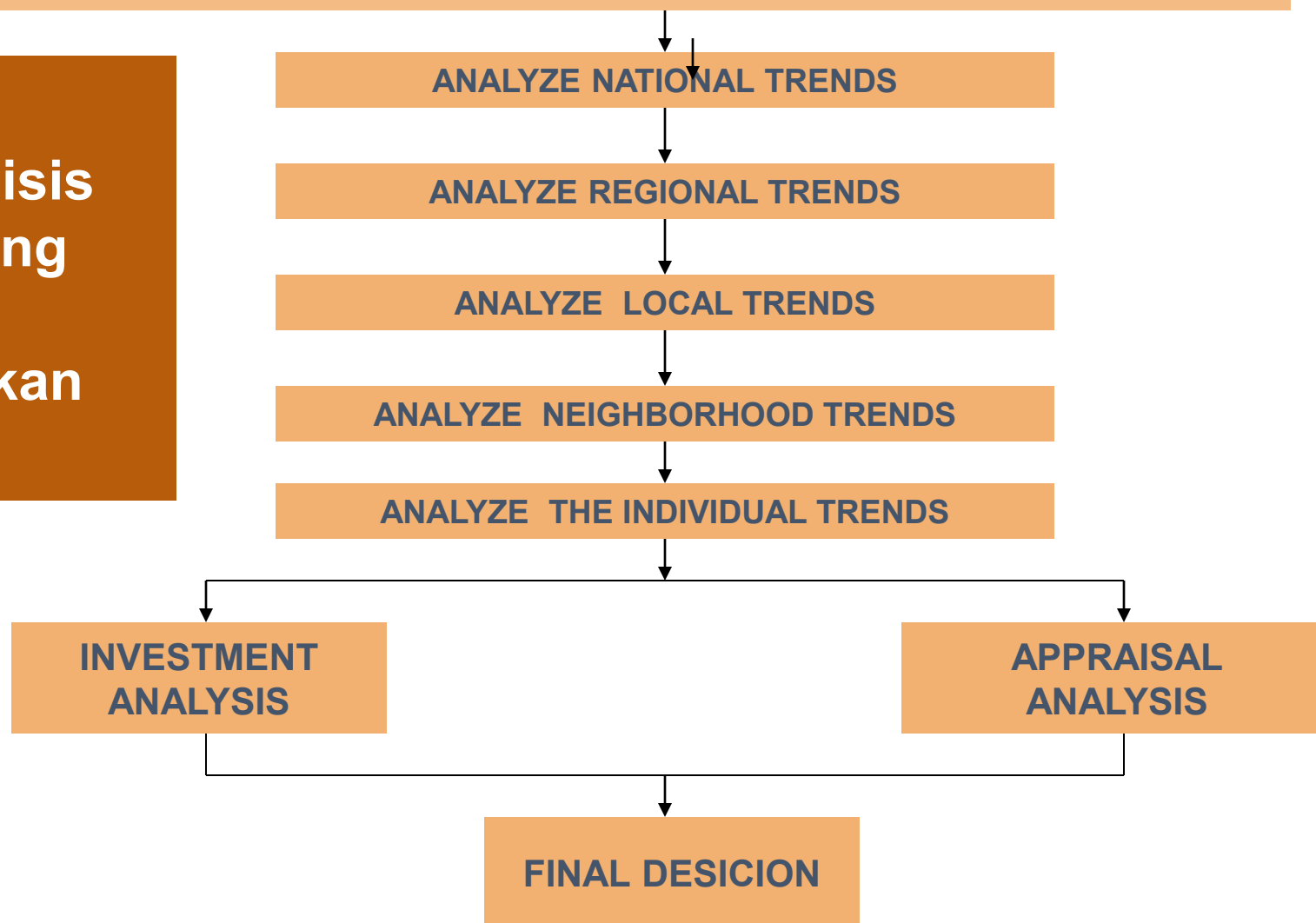
Steps : Analisis Properti yang BELUM dikembangkan





Determine if Financing is available for the acquition of this parcel

**Steps : Analisis
Properti yang
SUDAH
dikembangkan**





Penerapan Analisis Pasar

**Analisis Pasar Properti umumnya diterapkan pada 3 jenis situasi,
Sebagai berikut:**

- 1.Lahan yang mencari pengguna yang tepat**
- 2.Pengguna yang mencari lahan yang tepat**
- 3.Investor yang mencari lahan dan pengguna yang tepat yang dapat memenuhi tujuan, sasaran, dan pengembalian investasi**



Use Location Profile

Profil Attributes

- Linkages
 1. To markets
 2. To Employees
 3. To supplies
 4. To ancillary services
- Legal-political limitations
 1. On use
 2. On site
 3. On Investors
- Site Functions and size
- Neighborhood and community requirement
- Improvement functions and size
- Environment impact of activities

Definition of Site
Search Parameters

Preliminary rejection Of majority of alternatives

**Preliminary Screening
Of alternatives
with Use
Profile Criteria :**

- Qualitative Criteria
- Quantitative Criteria (non – financial)
- Subjective preferences

Acceptable Physical
Sites

Preliminary financial impact of acceptable alternatives

**Financial Impact
Forecast :**

Revenue

- Sales Revenue
- Operating Cost
- Labor Cost
- Management Cost
- Net Income

Less :

- Debt service
- Taxes

Net Capital Exposure

Capital Investment

- Net Land Investment
- Net Tenant Improvements
- Relocation cost

Less :

- Government grant
- Subsidized loan
- New Capital

Net Cash Return

Financially Viable
And Workable Sites

Decision matrix, scoring system, or game plans applied to final selection

**User Trade-Off
Values :**

- Capital efficiency vs. employee security
- Marketing edge vs. raw material sources
- Community obligations vs. company efficiency
- Location capital vs. future advertising expense
- Current business practice vs. long-term changes in technique.
- Etc.

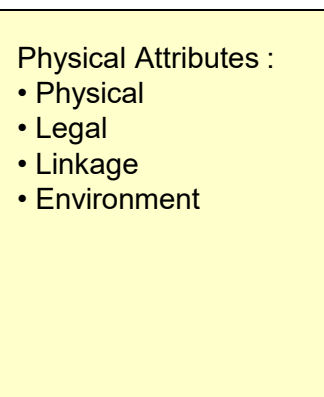
Ranking of
Alternatives for
Acquisition

**Selection
of
Most
Probable
Sites**

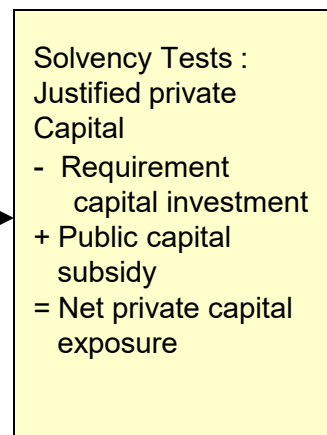
1. Lahan yang
mencari
pengguna
yang
tepat



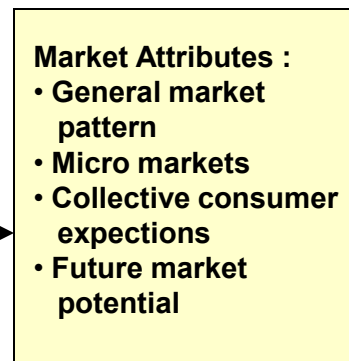
Physical profile



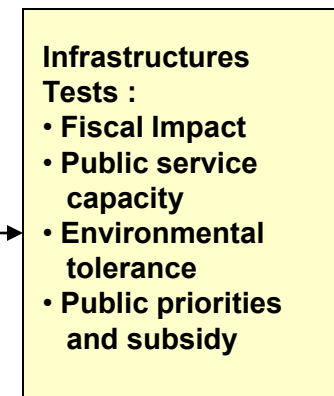
Alternatives revenue
Justified capital
budgets
And sources and
Application financing
structures



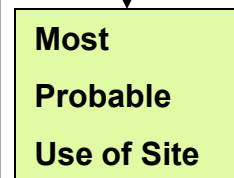
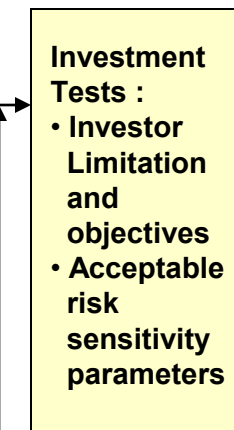
Consumer profiles,
price range, and
product description



Preliminary
environmental,
political, and
fiscal constraints



After-tax Cash
Flows,
financial
ratios, and
qualitative test



Building Envelope and
Orientation of technical
Alternatives

Workable Alternatives
Uses

Possible Alternatives
Use Scenarios

Financially Solvent
Most Fitting Use

2. Pengguna yang
mencari lahan
yang tepat



Pusdiklat KNPB

Profile Attributes :

- Legal Constraints on acceptable investment
- Estate planning objectives
- Passive/active management
- Safety of principal/ potential yield on investment
- Tax law constraints on acceptable investments
- Diversification requirement
- Regular income/capital appreciation



PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT UNIVERSITAS TARUMANAGARA

3. Investor yang mencari lahan dan pengguna yang tepat yang dapat memenuhi tujuan, sasaran, dan pengembalian investasi

Property Type :

- Degree of Political risk
- Degree of political exposure
 1. Zoning & building control
 2. Potential government subsidized competition
 3. Dependence on subsidized demand
- Channeld demand :
 1. Locked-in rent roll
 2. Degree of Monopoly
 3. Degree of reciprocity
 4. Edge from market research
- Management intensiveness
 1. Types of management
 2. Dependency on unique talents
- Financial parameters :
 1. Cost of acquisition
 2. Source of capital
 3. Revenue forecast
 4. Expense forecast
 5. Resale price forecast
 6. Income tax forecast
 7. measures of risk
 8. measures of yield

Property Productivity Phase :

- Raw land speculation to anticipate future need
- Packaging of master plan, government approval, and market research to create feasible development of raw land
- Subdivision and installation of Infrastructure critical to master plan for sale of parcels
- Subdivision into lots and construction of building or rent or sale
- Ownership and management of established buildings sites and rental structure by acquisition
- Purchase of security interests in a portfolio of going properties

Form of Ownership :

- Sole ownership in fee
- Joint venture interest
- Mortgage lender with contingent participation
- Limited partnership interest
- Subchapter's corporation
- Controlled corporate shell
- Real Estate trust interest
- Minority position in commingled fund
- Minority interest in publicly held corporation

Investment search and negotiation limits



Solvency Test Comparisons of Site Matched to Use



Acceptable risk investment



Investment Test Comparisons of Site Matched to Use



Best investment ranked by probable yield



Most Probable Real Estate Investment Selection

Default ratio Payback ratios Tax crossover points and other risk tests

After-tax cash flow and appreciation With various measures of yield



**NON
KOMERSIAL**



- Tanah & Bangunan milik Pemerintah
- Fasos & Fasum

KOMERSIAL



- Perumahan
- Apartemen
- Perkantoran
- Tempat rekreasi
- Hotel
- Pusat Perbelanjaan
- Kawasan Industri
- Perkebunan / Peternakan

**Jenis Produk
Properti**



Apa yang membedakan Produk Properti dengan Produk lainnya?

- Tidak bergerak, diproduksi dalam berbagai macam gaya atau style, tiap lokasi memiliki ciri dan keunikan tersendiri.
- Supply produk sangat dibatasi oleh ketersediaan lahan dan peraturan pemerintah mengenai perijinan membangun dan tata guna lahan
- Data Pasar produk tidak menentu menyebabkan developer atau pengembang harus bekerja keras untuk mengetahui pasar yang akan dituju dengan melihat siklus ekonomi dan konstruksi pada wilayah setempat.
- Produk yang ditawarkan pada umumnya disesuaikan dengan permintaan pasar.



Faktor-faktor yang mempengaruhi Supply

- Adanya lahan dan harga lahan yang kompetitif
- Adanya proyek yang kompetitif
- Penghancuran bangunan-bangunan tua
- Pembangunan bangunan-bangunan baru
- Rencana proyek-proyek yang kompetitif
- Biaya bangunan
- Tersedianya dana



Faktor-faktor yang mempengaruhi **Demand**

- Data kependudukan (demografi)
- Volume penjualan / sewa
- Tingkat kekosongan (*vacancy rate*)
- Tingkat hunian (*occupancy rate*)
- Tingkat pengembalian (IRR, NPV)
- Pilihan konsumen
- Harga produk



KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPK

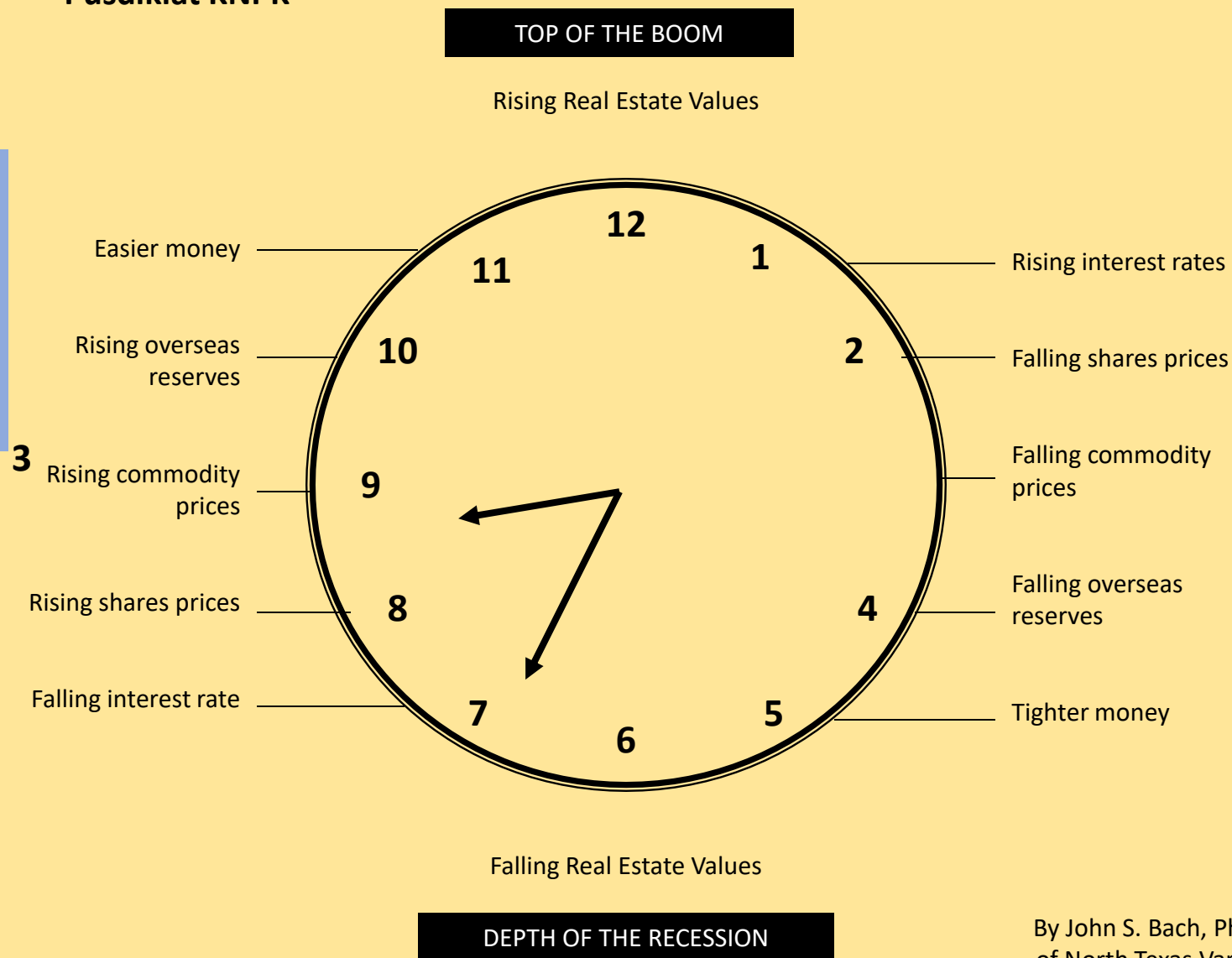


UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

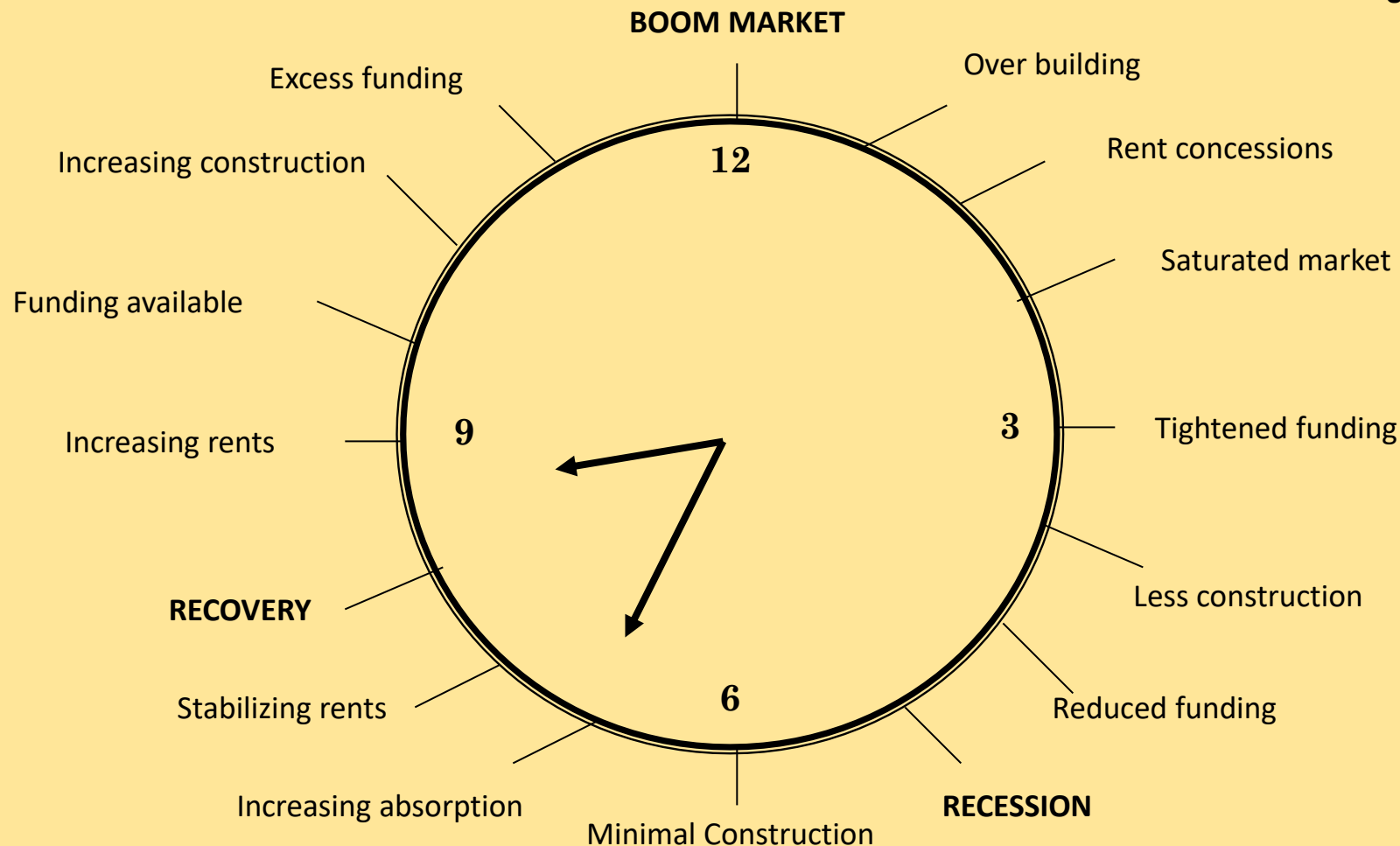
The Business Cycle



By John S. Bach, PhD University
of North Texas Various Sources



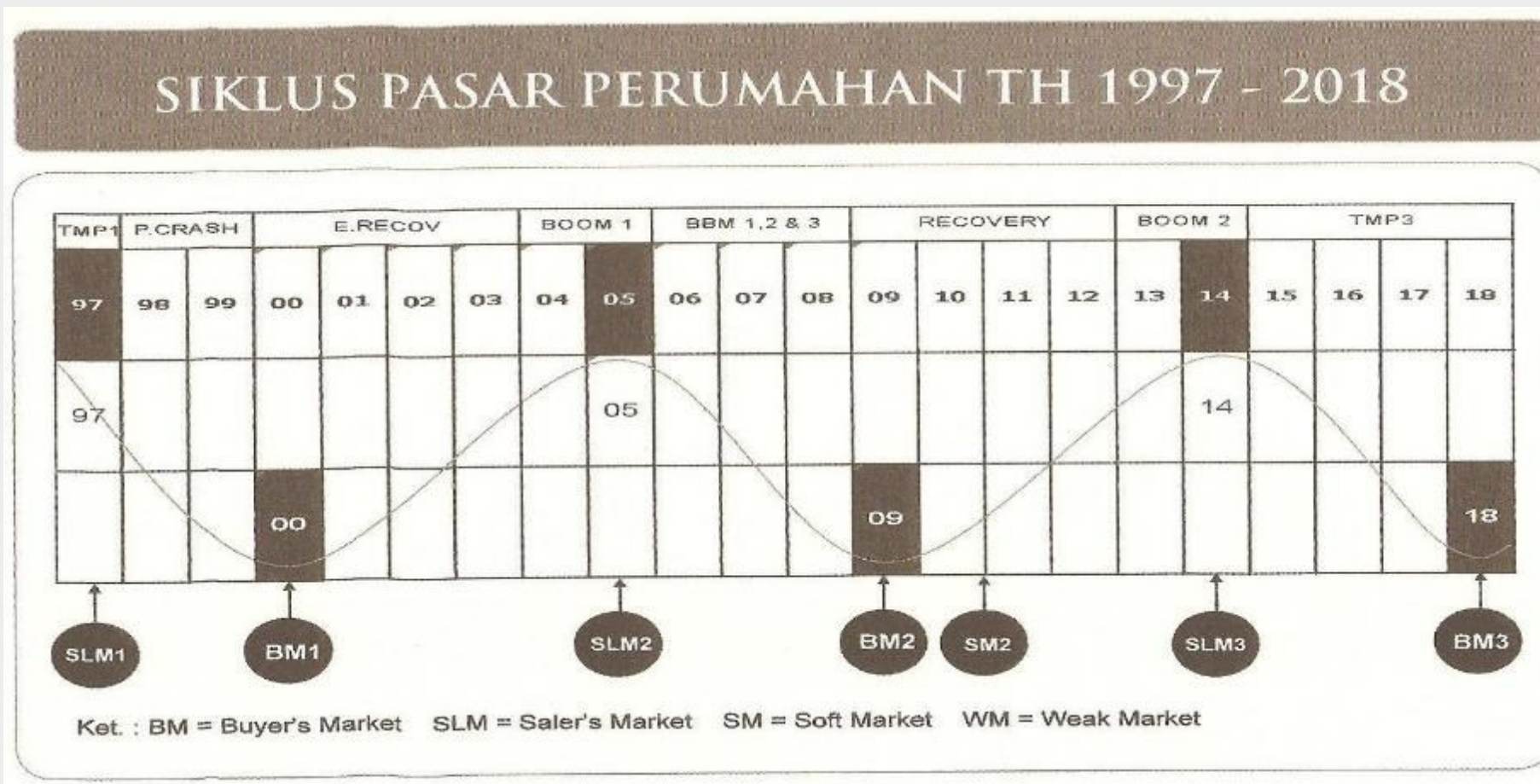
The Real Estate Cycle



Source: Advertisement by
London & Dallas in "World
Property", RICS Journals,
London, December, 1989, p.2



SIKLUS PASAR PROPERTI di Indonesia :



SUMBER : PANANGIAN SIMANUNGKALIT



Posisi Lokasi Properti ???

Posisi Lokasi di CBD?

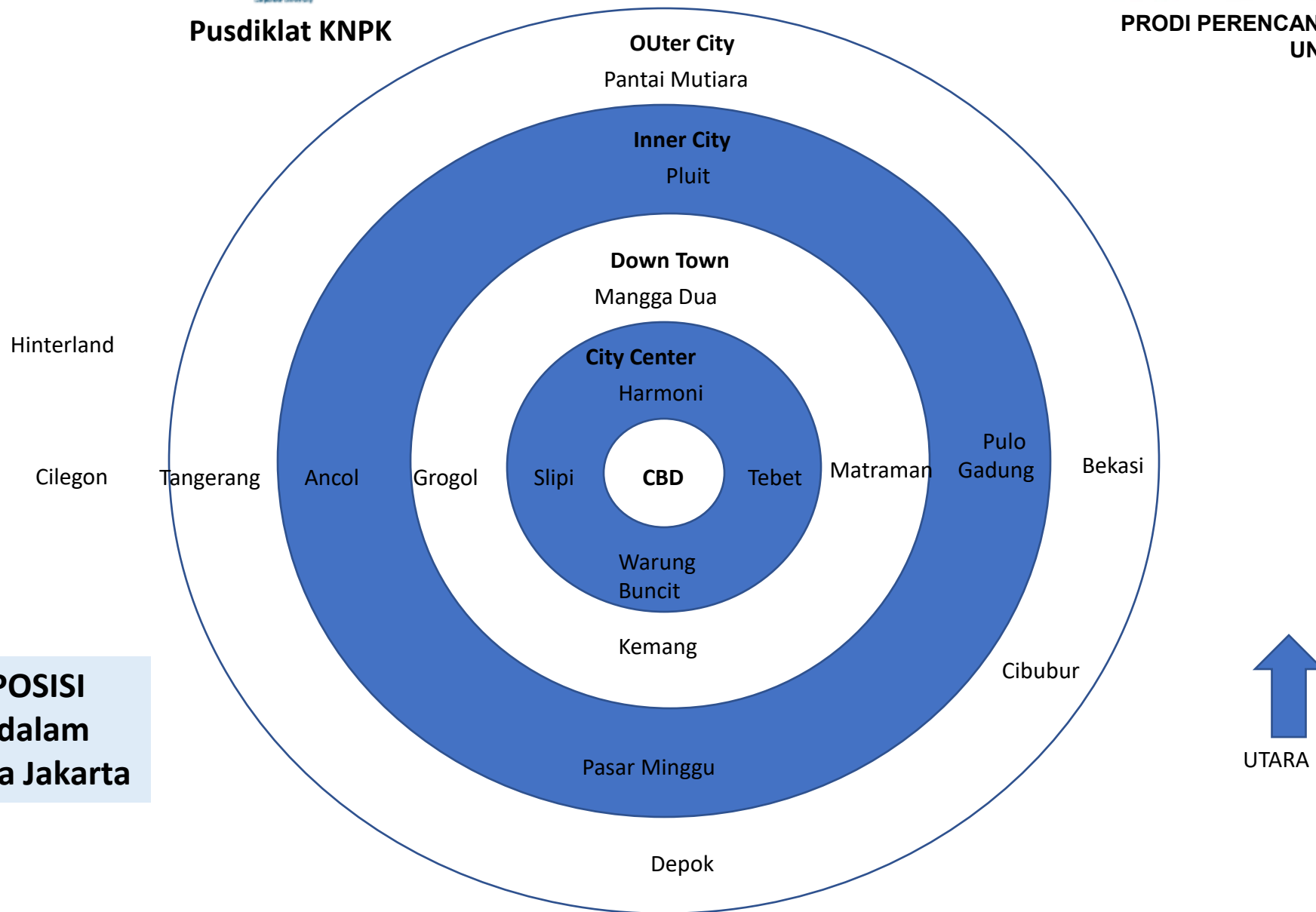
Posisi Lokasi di City Center?

Posisi Lokasi di Down Town?

Posisi Lokasi di Inner City?

Posisi Lokasi di Outer City atau Sub Urban?

Posisi Lokasi di Hinterland?



**Gambar POSISI
Kawasan dalam
Struktur Kota Jakarta**



Kompetitor (pesaing)

Pertanyaan :

- Siapa pesaing utama?
- Bagaimana cara memastikan strategi, tujuan, kekuatan dan kelemahan, serta pola reaksi mereka?
- Bagaimana cara merancang sistem intelijen persaingan?
- Bagaimana cara memposisikan diri sebagai pemimpin, penantang, pengikut, penggarap relung pasar?
- Bagaimana cara menyeimbangkan orientasi pelanggan dan pesaing?



Note :

Untuk mempersiapkan strategi pemasaran yang efektif, perusahaan harus mempelajari pesaing serta pelanggan aktual dan potensial. Perusahaan-perusahaan perlu mengidentifikasi strategi, tujuan, kekuatan, kelemahan dan pola reaksi pesaing. Mereka juga perlu mengetahui cara merancang sistem intelijen persaingan yang efektif

Pesaing-pesaing terdekat perusahaan adalah mereka yang berusaha memuaskan pelanggan dan kebutuhan yang sama serta mengajukan tawaran yang sama. Perusahaan juga harus memperhatikan pesaing yang mungkin menawarkan cara yang baru atau cara yang lain untuk memuaskan kebutuhan yang sama. Perusahaan harus mengidentifikasi pesaingnya dengan menggunakan analisis industri dan analisis berdasarkan pasar.

Intelijen persaingan perlu dikumpulkan, diinterpretasikan dan disebarluaskan secara terus menerus. Manajer harus dapat menerima informasi yang tepat waktu mengenai pesaing.



Manajer harus melakukan analisis nilai pelanggan untuk mengungkapkan kekuatan dan kelemahan perusahaan sendiri relative terhadap para pesaing. Sasaran analisis itu adalah menentukan manfaat yang diinginkan para pelanggan dan bagaimana mereka mempersepsikan nilai tawaran para pesaing.

Pemimpin pasar (*market leader*) memiliki pangsa pasar terbesar di pasar produk yang relevan. Untuk tetap menjadi perusahaan dominan, pemimpin mencari cara untuk memperbesar permintaan pasar keseluruhan, berusaha melindungi pangsa pasarnya saat ini dan barangkali berusaha memperbesar pangsa pasarnya.

Penantang Pasar (*market challenger*) menyerang pemimpin dan pesaing lain secara agresif untuk memperbesar pangsa pasar. Penantang dapat memilih dari lima jenis serangan umum : frontal, rusuk, pengepungan, penghindaran, gerilya atau kombinasinya. Penantang juga harus memilih strategi khusus: mendiskon harga, memproduksi barang yang lebih murah, memproduksi barang bergensi, memproduksi berbagai ragam barang, berinovasi di bidang produk atau distribusi, memperbaiki pelayanan, menurunkan biaya manufaktur atau beriklan secara intensif.

Pengikut Pasar (*market follower*) adalah perusahaan peringkat dua (dibelakang pemimpin pasar) yang ingin mempertahankan pangsa pasarnya dan tidak ingin menimbulkan gejolak. Pengikut dapat berperan sebagai pemalsu, pengklon, peniru atau pengadaptasi.

Pengisi relung Pasar (*market niche*) adalah perusahaan yang melayani segmen pasar kecil yang tidak dilayani oleh perusahaan besar. Kunci untuk menjadi pengisi relung adalah “spesialisasi”.



Data-data Lapangan yang dibutuhkan untuk Analisis Kompetisi Pasar berbagai Jenis Properti

Data-data yang dikumpulkan dimaksudkan untuk penilaian yang dilakukan berdasarkan pendekatan data pasar (*market approach*). Adapun data-data yang dibutuhkan untuk masing-masing jenis properti sebagai berikut:

- **Kawasan perumahan dan apartemen:**
 - Peta yang memperlihatkan lokasi dari berbagai proyek pesaing
 - Daftar harga jual
 - Untuk jenis apartemen, data-data yang diperlukan sebagai berikut:
 - Jumlah kamar tidur
 - Pelengkap ruang (karpet, gorden, elektronik, keamanan)
 - Luas unit termasuk balkon dan teras
 - Fasilitas rekreasi
 - Jangka waktu pembayaran
 - Jangka waktu penyewaan
 - Tingkat hunian dan kekosongan
 - Mutu dan cara pengelolaan, termasuk strategi penjualan, misalnya: periklanan, pemasangan signages pada lokasi bangunan dan dalam bangunan.



- **Bangunan Komersial (pusat perbelanjaan):**
 - Peta yang memperlihatkan lokasi proyek-proyek pesaing, termasuk waktu dan jarak sebagai faktor penentu
 - Luas lantai yang dapat disewakan (gross leasable area = GLA) dari proyek pesaing, jenis barang-barang utama yang diperdagangkan dan pelayanan.
 - Penentuan penyewa utama dan toko-toko yang bersaing
 - Evaluasi langsung terhadap pemakai atau penyewa yang bersaing, misalnya komentar terhadap toko, penampilan, kepribadian, periklanan, dan teknik promosi.
 - Pendapat secara keseluruhan terhadap mutu, misalnya: suasana yang tercipta
 - Analisis terhadap kawasan sekitar pusat perbelanjaan, misalnya adanya jalur pemisah, jenis dan mutu bangunan-bangunan yang berada dekat pusat perbelanjaan tersebut, transportasi, kecenderungan pertumbuhan. Analisis dilakukan dengan sistem rating (pembobotan)



- **Bangunan Perkantoran:**
 - Peta yang memperlihatkan bangunan perkantoran yang menjadi pesaing, aktifitas-aktifitas di dalam bangunan tersebut
 - Luas seluruh lantai bangunan (gross building area), luas lantai yang dapat disewakan, luas area yang tersewa, luas area yang terpakai dari bangunan-bangunan pesaing
 - Jadwal penyewaan lantai setiap m2, lantai yang dirusakkan oleh penyewa dan tempat penyewa berdasarkan jenisnya
 - Batas minimum waktu penyewaan
 - Hal-hal yang termasuk dalam fasilitas penyewa, misalnya partisi, penerangan, karpet, vitrage, dll.
 - Peraturan sewa , misalnya: biaya service charge sudah termasuk dalam harga sewa, tugas pengelolaan, risiko kehilangan
 - Fasilitas parkir, tersedia atau tidak, dimana dan biaya per bulan
 - Fasilitas lain, misalnya restoran, fitness center, dan lain-lain.
 - Profil penyewa utama dan penyewa biasa
 - Evaluasi terhadap semua proyek pesaing, misalnya pengelolaan dan pemeliharaan, penampilan, keuntungan dan kerugian letak lokasi. Evaluasi dilakukan dengan sistim rating atau pembobotan
 - Tanggal atau waktu melakukan pengamatan



- **Kawasan industri:**

- Peta yang memperlihatkan berbagai proyek pesaing
- Pencapaian ke berbagai jalur transportasi (udara, jalur tol, kereta api) yang dihubungkan dengan waktu, jarak, dan frekuensi
- Keadaan alam, kualitas lingkungan, kelengkapan berbagai sarana
- Pengawasan tahap pengembangan kawasan
- Alternatif pengembangan lahan yang diizinkan
- Luas lahan yang terjual atau disewakan dan rata-rata daya serap per tahun
- Luas lahan yang belum terjual atau disewakan
- Profil perusahaan yang membeli atau menyewa lahan
- Harga dan jangka waktu sewa per m2 untuk berbagai jenis penggunaan
- Peraturan sewa, misalnya jangka waktu penyewaan, risiko kehilangan, dan pilihan jenis sistem sewa
- Fasilitas yang disediakan oleh developer, misalnya taman, pemeliharaan jalan, penerangan, tempat konferensi, rekreasi, dan restoran
- Mengevaluasi semua proyek pesaing dengan menggunakan sistem rating (pembobotan)
- Tanggal atau waktu melakukan pengamatan



KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPk



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

MATERI : SESI III

**DEVELOPMENT SCHEDULING dan STAKEHOLDER YANG
TERLIBAT**

Materi Pelatihan akan ditampilkan dalam bentuk file Excel



KEMENTERIAN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA



Pusdiklat KNPB



UNTAR
Universitas Tarumanagara

UNTAR untuk INDONESIA

PRODI PERENCANAAN KOTA DAN REAL ESTAT
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

