



## Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel .....	ix
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Grafik .....	ix
Intisari .....	xiiiiv
Abstract .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Motivasi Penelitian.....	5
1.6 Manfaat Penelitian.....	5
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	6
1.8 Keaslian Penelitian .....	6
1.9 Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>9</b>
2.1 Kawasan Berorientasi Transit ( <i>Transit Oriented Development</i> ).....	9
2.1.1 Kawasan TOD Kota.....	10
2.1.2 Kawasan TOD Sub Kota.....	11
2.1.3 Kawasan TOD Lingkungan .....	12
2.2 Studi Kelayakan ( <i>Feasibility Study</i> ).....	13
2.3 <i>Land Development Analysis</i> .....	14
2.4 Jenis-jenis Properti .....	16
2.4.1 Perumahan.....	16
2.4.2 Apartemen.....	17
2.4.3 Pusat Perbelanjaan ( <i>Shopping Mall</i> ).....	19
2.4.4 Kawasan Industri .....	21



2.4.5 Hotel.....	21
2.4.6 MICE ( <i>Meeting, Incentive, Convention, Exebition</i> ) .....	21
2.4.7 Ruko.....	216
2.4.8 Kawasan Industri.....	217
2.4.9 Perkantoran .....	27
2.5 Kerangka Pemikiran.....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
3.1 Desain Penelitian.....	30
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	31
3.3 Alat Analisis .....	32
3.4 Metode Analisis Data .....	32
<b>BAB IV ANALISIS DATA.....</b>	<b>34</b>
4.1 Deskripsi Data .....	34
4.2 Analisis Data .....	34
4.2.1 Analisis Makro Lokasi.....	35
4.2.1.1 Gambaran wilayah Kabupaten Bandung dan Kecamatan Cileunyi .....	35
4.2.1.2 Batas administrasi.....	36
4.2.1.3 Kependudukan.....	37
4.2.2 Analisis Lokasi TOD .....	38
4.2.2.1 Lokasi dan tapak.....	38
4.2.2.2 Topografi .....	39
4.2.2.3 Aksesibilitas dan transportasi.....	39
4.2.2.5 Identifikasi alternatif lokasi yang berpotensi untuk dikembangkan TOD	
41	
4.2.3 Analisis Legalitas.....	42
4.2.4 Analisis Pasar Lokasi.....	42
4.2.4.1 Penawaran dan permintaan.....	43
4.2.4.1.1 Residensial (rumah dan apartemen) .....	43
4.2.4.1.2 <i>Shopping mall</i> .....	44
4.2.4.1.3 Industri.....	44
4.2.4.1.4 Hotel .....	44
4.2.4.1.5 MICE .....	44
4.2.4.1.6 Ruko .....	45
4.2.4.1.7 Perkantoran.....	45
4.2.4.2 Potensi pasar.....	45
4.2.4.2.1 Residensial (rumah dan apartemen) .....	45
4.2.4.2.2 <i>Shopping mall</i> .....	47
4.2.4.2.3 Kawasan Industri .....	47
4.2.4.2.4 Hotel .....	48
4.2.4.2.5 MICE .....	48
4.2.4.2.6 Ruko .....	48
4.2.4.2.7 Perkantoran.....	49
4.2.4.3 Posisi pasar .....	49
4.2.4.3.1 Residensial (rumah dan apartemen) .....	49



4.2.4.3.2 <i>Shopping mall</i> .....	50
4.2.4.3.3 Kawasan industri .....	51
4.2.4.3.4 Hotel .....	52
4.2.4.3.5 MICE .....	52
4.2.4.3.6 Ruko .....	53
4.2.4.4 Rekomendasi harga .....	53
4.5.4.4.1 Residensial (rumah dan apartemen) .....	54
4.2.4.4.2 <i>Shopping mall</i> .....	55
4.2.4.4.3 Kawasan Industri.....	56
4.2.4.4.4 Hotel .....	57
4.2.4.4.5 MICE .....	58
4.2.4.4.6 Ruko .....	58
4.2.4.4.7 Perkantoran.....	59
4.2.4.5 Tahapan pengembangan .....	59
4.2.4.6 Konsep penjualan .....	60
4.2.5 Analisis Keuangan TOD Tegalluar.....	61
4.2.5.1 Analisis biaya pembangunan properti .....	61
4.2.5.1.1 Analisis biaya pengelolaan tan .....	61
4.2.5.1.2 Analisis biaya konstruksi bang.....	63
4.2.5.2 Asumsi – asumsi pendapatan dan pengeluaran properti .....	63
4.2.5.2.1 Perumahan .....	64
4.2.5.2.2 Apartemen .....	64
4.2.5.2.3 Industri.....	64
4.2.5.2.4 Ruko .....	65
4.2.5.2.5 <i>Shopping Mall</i> .....	65
4.2.5.2.6 Hotel .....	65
4.2.5.2.7 MICE .....	66
4.2.5.2.8 Kantor .....	66
4.2.5.2.9 Tanah kavling .....	66
4.2.5.3 Asumsi-asumsi tingkat hunian .....	67
4.2.5.4. Analisis keuangan.....	67
4.2.5.4.1 Tingkat diskonto ( <i>discount factor</i> ).....	68
4.2.5.4.2 <i>Terminal value</i> .....	69
4.2.5.3.3 <i>Net Present Value</i> (NPV) .....	69
4.2.5.3.4 <i>Payback Period</i> .....	70
4.2.5.3.5 <i>Initial Rate of Return</i> (IRR).....	70
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>73</b>
5.1 Kesimpulan.....	73
5.2 Saran.....	74
5.3 Keterbatasan Penelitian .....	74
<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>76</b>
<b>Daftar Lampiran .....</b>	<b>76</b>