

STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS PROPERTI UNTUK KAWASAN CENGKARENG *BUSINESS CITY*

Henri Suharlim

Fakultas Ekonomi, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: heinreich15967@gmail.com

Masuk : 14-07-2019, revisi: 30-07-2019, diterima untuk diterbitkan : 11-08-2019

ABSTRAK

Pertumbuhan besar pembangunan real estate di Jakarta terutama di dekat Bandara Internasional Soekarno-Hatta dan pertumbuhan pesat kondisi ekonomi Indonesia karena program *tax amnesty* yang diadakan oleh pemerintah, harus meningkatkan peluang bagi perusahaan pengembang real estate lokal dan internasional. *Business plan* ini akan memberikan informasi dan konsep dasar yang diperlukan oleh ahli strategi bisnis atau investor dalam mengevaluasi kelayakan aspek dan sebagai pedoman dan informasi strategis untuk manajer berikutnya yang mencoba mengembangkan konsep bisnis konstruksi yang sesuai di Cengkareng, Jakarta Barat yang merupakan lokasi yang dekat dengan bandara internasional. Konsep bisnis ini bertujuan untuk menjadi konsep dasar bagi pemasar dan ahli strategi bisnis di Kota Bisnis Cengkareng (CBC) untuk membangun kembali area situs kosong menjadi produk bangunan yang sesuai dan menguntungkan bagi investor dengan memberikan informasi, perhitungan, dan konsep desain yang berguna untuk selanjutnya proyek dalam CBC. Berdasarkan hasil studi kelayakan rencana bisnis, rencana bisnis ini dihitung untuk mencapai hasil yang baik untuk investasi dengan mendapatkan nilai NPV sebesar Rp 219.556.798.184,16, dengan menggunakan asumsi biaya modal 10%. Ia juga berencana untuk mendapatkan nilai IRR 30%, lebih besar dari tingkat tahunan 10%. Ini menunjukkan bahwa investasi untuk *business plan* ini dapat melebihi tingkat investasi yang ditujukan oleh investor CBC sendiri.

Kata Kunci: *business plan*, konstruksi, desain bangunan dan konsep, aerotropolis, studi kelayakan

ABSTRACT

The massive growth of real estate development in Jakarta especially in near area Soekarno-Hatta International Airport and rapid growth Indonesia economic condition due to tax amnesty program that held by government, should increase opportunity for the local and international real estate developer company. This business plan will provide the information and basic concept that needed by business strategist or investors in evaluating aspect feasibility and as guidelines and strategic information for next managers who try to develop suitable construction business concept in Cengkareng, West Jakarta which is the location itself near with international airport. This business concept aim to become basic concept for the marketers and business strategist in Cengkareng Business City (CBC) to redeveloped blank site area into suitable and profitable building product for the investors by providing useful information, calculation, and design concept for next project in CBC. Based on result of business plan feasibility study, this business plan is calculated to achieve good results for investment by gaining NPV value of Rp 219,556,798,184.16, by using assumption cost of capital 10%. It also planned to gain IRR value 30 %, it bigger than yearly rate 10%. It shows that the investment for this business plan can exceed the rate of investment that aimed by CBC investors themselves.

Keywords: *business plan, construction, design buildings and concept, aerotropolis, feasibility study*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kawasan di sekeliling Bandara Soekarno-Hatta, Tangerang, Banten, kini menjadi salah satu sentra baru pengembangan properti di Jabodetabek. Selain meladeni kebutuhan hunian karyawan yang bekerja di bandara yang terus meningkat seiring dengan makin banyaknya maskapai penerbangan yang singgah di terminal pesawat terbesar di Indonesia itu, juga untuk memenuhi kebutuhan hunian mereka yang sehari-hari beraktifitas di Jakarta Barat dan Tangerang. Melihat tren perkembangan properti saat ini yang mulai mengarah ke daerah sekitar bandara. Pusat kota kini tidak lagi menjadi satu-satunya kawasan yang diincar untuk perluasan bisnis para pengembang.

Orientasi sudah bergeser ke kawasan alternatif, terutama area di sekitar bandar udara (Bandara). Fenomena ini menyebabkan evolusi baru dalam ilmu tata kota dan pengembangan bisnis *real estate*, dimana terciptanya kota bandara yang merupakan penggabungan antara perencanaan bandara, perencanaan tata kota, pengembangan lokasi bisnis untuk perencanaan kota yang ekonomis, efisien, berkembang dan dinamis.

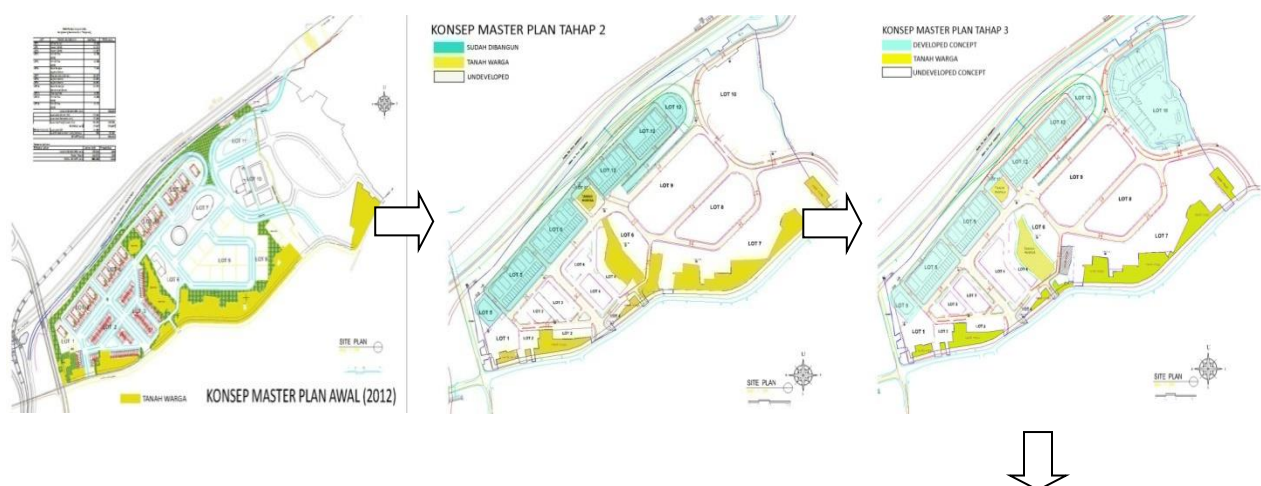
Developer Cengkareng Business City selaku salah satu *developer* di kawasan sekitar bandara melihat peluang tersebut. Area tersebut dibangun sebagai support HUB terhadap *airport*. Integrasi kawasan yang menunjang bandara seperti kawasan *mixed use area* yang bertemakan SCBD, jembatan penghubung Rawa Bokor ke Dadap yang melintangi jalan tol Prof. Sedyatmo dan pembangunan jalan tol di dalam kawasan sebagai akses langsung ke tol bandara. Area yang seluas 38 Ha dibagi menjadi 10 blok dan masing-masing blok terhubung dengan *tunnel underground* sehingga tidak mengganggu akses tol ke Bandara dan Serpong.

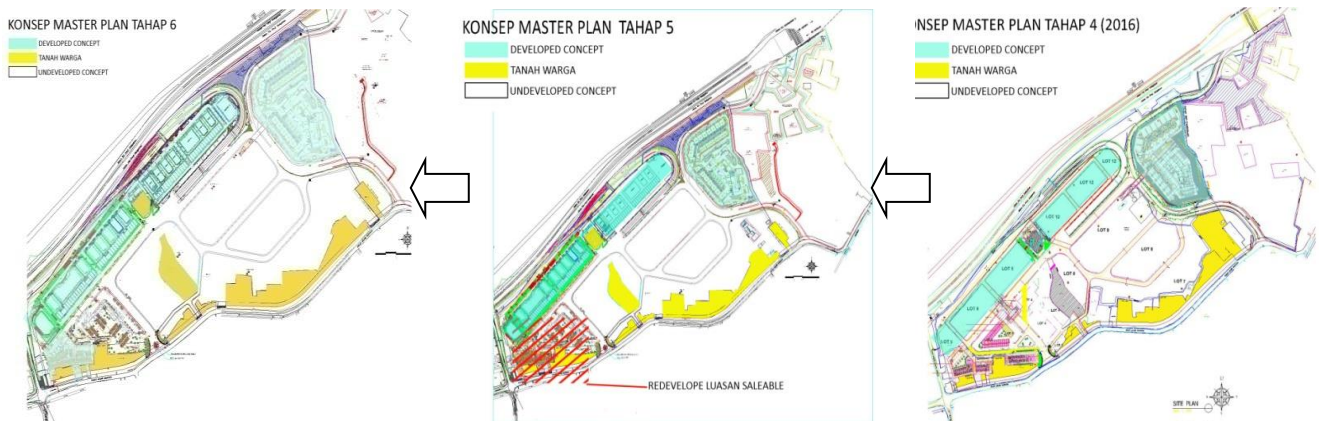
Permasalahan yang ada dan sedang dialami oleh perusahaan CBC adalah kurang matangnya konsep bisnis yang akan diterapkan. Dengan lahan seluas 38 Ha dengan akses yang sangat dekat dengan Bandara Soekarno Hatta, perusahaan ini kesulitan melahirkan inovasi produk dan gagasan konsep kawasan CBC. Hal ini dapat terlihat dari sulitnya mengambil keputusan yang terlihat dari perkembangan *masterplan* di bawah ini dimana *masterplan* CBC terus berubah-ubah dan hingga akhirnya terdapat area LOT yang dikosongkan.

Tidak matangnya konsep bisnis dan *masterplan* untuk kawasan CBC, menyebabkan beberapa persoalan:

1. Infrastruktur yang sudah berjalan ataupun sudah jadi di lapangan yang mengacu pada konsep awal, terpaksa harus dibongkar atau pun di renovasi lagi. Hal ini merupakan pemborosan dari segi biaya dan waktu
2. Sering terjadi bongkar - pasang instalasi *mechanical* - *electrical* - *plumbing*, seperti bongkar pasang saluran kawasan - bongkar pasang instalasi lampu PJU karena ketidakpastian *masterplan*

Masih banyak lahan kosong di kawasan CBC, sehingga menimbulkan kesan kawasan ini merupakan proyek yang mangkrak, padahal tidak. Terkadang ada beberapa penghuni gedung di kawasan CBC yang komplain karena lingkungan CBC yang terkesan "proyek mati suri".

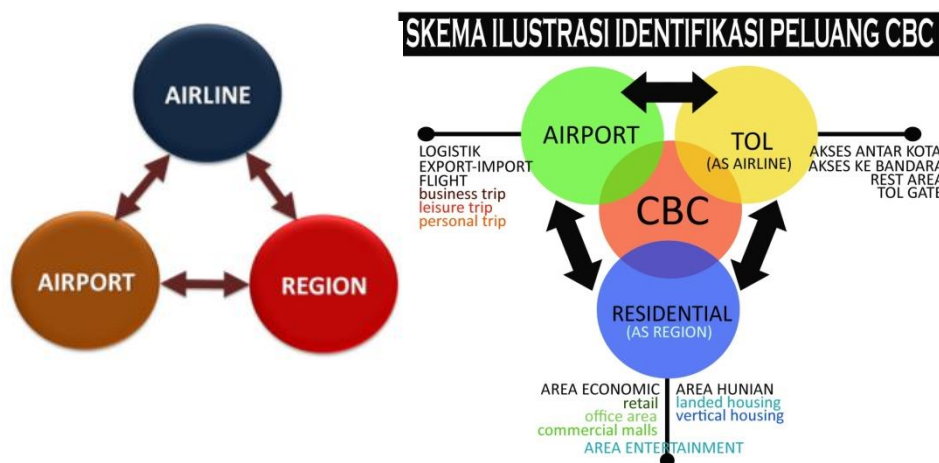




2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipakai untuk penelitian ini memakai metode dengan pendekatan deskripsi secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta dan sifat populasi atau daerah tertentu dan mempelajari secara intensif latar belakang keadaan sekarang (deskriptif) dan interaksi lingkungan suatu obyek (studi kasus). Dengan mempelajari kondisi proyek eksisting termasuk interaksi proyek terhadap lingkungan, infrastruktur yang ada, kondisi sosial, maupun karakteristik pembeli di kawasan ini. Data – data yang diperoleh penulis sebagai dasar penelitian ini adalah pengamatan langsung di lapangan terkait kondisi proyek, dan data sertifikat layak fungsi yang telah diajukan ke Pemda Tangerang.

Selain itu juga studi literatur yang berhubungan dengan penelitian ini yakni teori arsitektur – teori perkotaan – teori *marketing* – teori manajemen konstruksi - dan teori manajemen strategik. Dari data – data yang telah diperoleh, kemudian diolah lagi dengan metode penelitian tindakan yang bertujuan untuk mengembangkan keterampilan baru atau pendekatan baru dan diterapkan langsung serta dikaji hasilnya.



Area yang diteliti adalah area lot 8 dan lot 9 karena area tersebut memiliki lokasi yang sangat strategis dibandingkan area lain. Area tersebut berada di tengah kawasan dan memiliki akses langsung ke jalan primer kawasan. Tujuannya adalah untuk menentukan konsep bisnis potensial yang akan dibangun untuk area lot 8 dan lot 9.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut penulis, untuk pengisian LOT 8 dan LOT 9 untuk *next project*, dapat dikembangkan dengan memilih *alternative 1* yakni konsep rental apartemen LOFTS + retail area + terminal shuttle bus. Alasan penulis lebih memilih alternatif 1 daripada alternatif 2 adalah:

- Ada kompetitor lain yakni Intiland yang mengembangkan konsep apartemen sewa yakni aeropolis dan terbukti *sold out*
- Sudah jelas ada peminatnya, yakni para pekerja kawasan bandara dan perusahaan maskapai penerbangan
- Investasi yang dikeluarkan jauh lebih sedikit daripada investasi untuk alternatif 2
- Pengurusan ijin infrastruktur kawasan LOT 8 dan LOT 9 lebih sedikit daripada *alternative 2*
- CBC sudah memiliki pengalaman di bidang apartemen dan retail, dan sudah menunjuk operator *traffic* kawasan CBC yakni *Secure Parking*

ALTERNATIF 1. LOFTS *apartment with retail + terminal support*

No	Kelebihan	Kelemahan
1	Jumlah <i>occupancy</i> lebih besar dari pada alternatif 2	Penjualan memakai model sewa , jadi durasi untuk balik modal lebih lama daripada <i>direct sell</i>
2	Sudah jelas ada peminatnya , khususnya untuk apartemen yakni perusahaan maskapai penerbangan dan hotel	Memerlukan investasi yang besar dulu , terutama dalam <i>maintenance, security</i> karena bersifat sewa
3	Selama bandara masih beroperasi, maka apartemen tetap ada peminatnya, khususnya dari para pekerja daerah bandara	Wajib menyiapkan tenaga ahli / teknisi khususnya dalam hal <i>maintenance</i> bangunan terutama sistem mekanikal - elektrik
4	Apabila apartemen terisi sebagai hunian, maka otomatis area retail juga akan terisi	Menyiapkan sistem parkir terpadu karena konsep kawasan dengan Lot yang terintegrasi
5	Membantu menghidupkan area komersial CBC di lot lainnya terutama LOT 10, rencana akan dibangun mall	Wajib menyiapkan cadangan lahan kosong , baik lahan terbuka maupun bangunan berstruktur untuk antisipasi kuota parkir
6	Konsep terminal shuttle bus bandara – CBC akan berjalan karena didukung rencana CBC akan menjadi <i>area lounge</i> dan penjualan tiket bagi calon penumpang	Perlu memperhatikan dan mematangkan sistem <i>traffic</i> kawasan karena kawasan CBC <i>integrated</i> dengan jalur tol , jalan primer Atang Sanjaya dan <i>traffic</i> internal kawasan

7	Selain itu , target <i>shuttle bus</i> bukan hanya calon penumpang , namun juga para pekerja bandara dan maskapai penerbangan	<i>Supply air</i> bersih bergantung pada WTP Kawasan maka perlu ekstra dalam <i>control maintenance</i> termasuk investasi instalasi di kemudian hari
8	Memiliki sistem WTP tersendiri , sehingga air yang merupakan kebutuhan primer yang dapat dijual , tanpa harus bergantung pada PAM	
9	CBC akan mendapatkan pendapatan yang sifatnya berkelanjutan / <i>continuous</i> , karena model rental	
10	Kemudahan dalam pemasaran / <i>marketing</i> karena sudah ada peminatnya sehingga biaya promosi dan iklan bisa lebih efisien	

- Jumlah unit room apartemen = 96 unit (luas per unit = $7.5 \times 5 + 5 \times 5 = 62.5$ sqm)
- Luas total area hunian = 6000 sqm , luas total koridor = 85×4 lantai $\times 7$ tower = 2380 sqm . open space for parking = 6200 sqm , dengan luas 1 mobil = 12.5 sqm maka mampu menampung 500 mobil . Area komersial di apartemen : $10 \times 12 \times 3$ lantai $\times 4$ tower = 1440 sqm.
- Luas area terminal = $135 \times 27 + 25 \times 27 = 4300$ sqm
- Luas area komersial = $130 \times 35 + 20 \times 40 = 5350 \times 2$ lantai = 10700 sqm .
- Luas area parkir area komersial + terminal = 5300 sqm (420 mobil + 25 bus ukuran besar @ 2.5×12 m) .

ELEMENTAL COST ESTIMATE

PROYEK : APARTEMEN+KOMERSIAL+TERMINAL DI LOT 8+LOT 9

NO.	URAIAN PEKERJAAN	Luas Gross	A - PEKERJAAN STRUKTUR	Harga/m2	B - PEKERJAAN FINISHING	Harga/m2	C - PEKERJAAN M/E	Harga/m2	TOTAL
I	RETAINING SYSTEM	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada
II	PONDASI	14340.00	29,927,580,000	2,087,000	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	29,927,580,000
III	BASEMENT	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada	tidak ada

IV	APARTMENT	8380.00	9,663,430,520	1,153,154	20,489,519,000	2,445,050	17,424,408,300	2,079,285	47,577,357,820
V	KOMERSIAL	12140.00	13,999,289,560	1,153,154	29,682,907,000	2,445,050	25,242,519,900	2,079,285	68,924,716,460
VI	TERMINAL SHUTTLE	4300.00	4,958,562,200	1,153,154	1,451,250,000	337,500	4,300,000,000	1,000,000	10,709,812,200
VI	PEKERJAAN LUAR	11500.00	11,500,000,000	1,000,000	17,850,576,000	1,552,224	2,423,582,536	tidak ada	31,774,158,536
		50660.00							
	SUB TOTAL : 1		70,048,862,280	1,382,725	69,474,252,000	1,371,383	49,390,510,736	974,941	188,913,625,016
	PRELIMINARIES		4,814,553,874 (12% Diluar Pondasi)		5,557,940,160 (8%)		2,469,525,537 (5%)		12,842,019,570
	SUB TOTAL : 2		74,863,416,154	1,477,762	75,032,192,160	1,481,093	51,860,036,273	1,023,688	201,755,644,586
	CONTIGENCY	5.0%	3,743,170,808		3,751,609,608		2,593,001,814		10,087,782,229
	TOTAL		78,606,586,961		78,783,801,768		54,453,038,086		211,843,426,816
	DIBULATKAN	Rp.	78,606,587,000		78,783,802,000		54,453,038,000		211,843,427,000
	Harga Per M2	Rp.	1,551,650		1,555,148		1,074,872		4,181,670
	1 USD = Rp.13.500,-	USD	115		115		80		310





Dari *elemental cost* proyek yang ada , dapat dilihat bahwa persentasi struktur lebih tinggi , disusul arsitektur dan ME (note arsitektur dan ME memiliki nilai yang hamper mirip karena proyek yang sedang berjalan membangun hotel lengkap dengan interior – furniture nya) .

Karena sudah diketahui biaya struktur memiliki nilai tertinggi , maka untuk menekan biaya konstruksi awal dan memudahkan *marketing* untuk menentukan nilai sewa dan biaya operasional dan *maintenance* ke depannya maka :

- Apartemen dibuat model loft, karena dengan model loft dapat menghemat pekerjaan struktur sebesar 30-40%
- Apartemen dibuat tanpa basement untuk menghindari biaya structural basement dan galian tanah, komposisi pekerjaan basement memiliki komposisi sebesar 50% dari nilai pekerjaan struktur keseluruhan gedung .
- Untuk terminal dan komersial dibuat dengan konsep terbuka , dengan tujuan meminimalisir pemakaian material arsitektur, dan memberi kebebasan bagi para penyewa untuk mengolah ruang sewa di kawasan komersial.

ASUMSI PERHITUNGAN PENDAPATAN

	Jumlah Kamar	96	unit
	Harga/Kamar	per bulan	per tahun
apartemen	4,000,000	12	Rp48,000,000.00
	luas unit	63	
	Occupancy Rate (100%)	96	Rp4,608,000,000.00
	Room Income / tahun	12 bulan	Rp4,608,000,000.00
	IPL Income / tahun	12 bulan	Rp1,080,000,000.00
	(Rp15.000,- x luas unit)		
		total	Rp5,688,000,000.00
parkir	income parkir langganan	12 bulan	Rp450,000,000.00
	kapasitas 250 unit mobil (asumsi 50 % terisi)		
	biaya perbulan (asumsi penghuni memakai parkir langganan)	150,000	
	income parkir biasa		

	25 bus 210 unit mobil (asumsi 50% terisi)	2400000	Rp720,000,000.00
		570000	Rp1,436,400,000.00
	<i>biaya perbulan</i>	.	
		total	Rp2,606,400,000.00
komersial	<i>commercials income</i> / tahun biaya sewa Rp 300.000,- / bulan / sqm luas total area komersial :	12 bulan 12140	Rp50,988,000,000.00
	<i>service charge</i> komersial area / bln Rp.75.000,-	12 bulan	Rp10,926,000,000.00
		Total Income	Rp70,208,400,000.00
	Gross Operational Profit (40% x Total Income)		Rp28,083,360,000.00
	Break Even Year (Investasi Bangunan)		7.543378079
	Break Even Year (Bangunan + Tanah)		Rp11.69

note rata - rata biaya sewa apartemen aeropolis perbulan = Rp. 2.200.000,-

Jika melihat perhitungan di atas , dengan penetapan harga :

- harga sewa unit apartemen per bulan Rp. 4.000.000,- disertai biaya IPL per meter persegi Rp 15.000,-
- biaya parkir langganan per bulan Rp 150.000,- dan ongkos parkir per jamnya mengikuti harga standar
- harga sewa area komersial perbulan Rp 300.000,- per meter persegi disertai biaya maintenance IPL Rp 75.000,-

Maka investasi bangunan dan konstruksi akan balik modal ke investor / break event point di tahun ke 7 setelah bangunan beroperasi dengan asumsi *occupancy rate* untuk unit apartemen mencapai 75 % dan *gross profit* 40% dan asumsi kapasitas parkir terisi 50% .

Perhitungan NPV berdasarkan asumsi di atas

Tahun ke	Cash Income Setelah Pajak	DF	10%	Present Value Cash Income
0	-Rp211,843,427,000.00		1.00	-Rp211,843,427,000.00
1	Rp70,208,400,000.00		0.91	Rp63,825,818,181.82
2	Rp70,208,400,000.00		0.83	Rp58,023,471,074.38
3	Rp70,208,400,000.00		0.75	Rp52,748,610,067.62
4	Rp70,208,400,000.00		0.68	Rp47,953,281,879.65
5	Rp70,208,400,000.00		0.62	Rp43,593,892,617.87
6	Rp70,208,400,000.00		0.56	Rp39,630,811,470.79
7	Rp70,208,400,000.00		0.51	Rp36,028,010,427.99
8	Rp70,208,400,000.00		0.47	Rp32,752,736,752.72

9	Rp70,208,400,000.00	0.42	Rp29,775,215,229.74
10	Rp70,208,400,000.00	0.39	Rp27,068,377,481.58
TOTAL NPV			Rp219,556,798,184.16
			Rp219,556,798,184.16

NPV > 0, dengan acuan *cost of capital* sebesar 10 % (*Cost of capital* merupakan tingkat diskonto yang digunakan untuk mencapai *return minimum* yang diproyeksikan berdasarkan *present value* pada perhitungan NPV, *cost of capital* adalah tingkat pengembalian yang diharapkan dapat diperoleh dari dana yang ditanamkan dan *COC* merupakan target yang sudah ditentukan oleh perusahaan), maka proyek dapat dilaksanakan karena investasi yang akan dilaksanakan memberikan keuntungan bagi perusahaan.

Dengan usulan investasi awal untuk proyek CBC di lot 8 dan lot 9 sebesar Rp211,843,427,000.00. tanpa nilai sisa dan menghasilkan *cash income* per tahunnya sebesar Rp70,208,400,000.00 selama 7 tahun.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah sempat melemahnya kondisi pasar properti di Indonesia, kini memasuki tahun 2018, kondisi tersebut belum juga menunjukkan pemulihan yang signifikan. Kondisi tersebut membuat para tim *strategist / marketing planner* masing-masing perusahaan *developer* untuk meluncurkan produknya dan program rencana keuangannya secara hati-hati. Namun ditengah lesunya pasar properti saat ini tidak menutup kemungkinan adanya kesempatan yang dapat dimanfaatkan untuk memperoleh keuntungan.

Dengan berbagai pertimbangan yang sudah disebutkan di atas, maka rencana lahan kosong di LOT 8 dan LOT 9 direncanakan pembangunan *mixed use area* dengan gabungan antara *lofts apartemen* - *shuttle terminal* - *commercial zone* tanpa adanya *basement*. Produk yang penulis ajukan untuk di *launching* terdiri dari:

DATA RENCANA PRODUK YANG AKAN LAUNCHING

LOFTS APARTEMEN				
NO	ITEM	QTY (UNIT)	LUAS PER UNIT	LUAS TOTAL
1	APARTEMEN UNIT	96	62.5	6000
2	PARKIR APARTEMEN	500 cars	12.5	6250
3	KOMERSIAL UNIT	12	120	1440
SHUTTLE BUS TERMINAL				
1	TERMINAL + LOUNGE (LEFT)	1	675	675
2	TERMINAL + LOUNGE (RIGHT)	1	4550	4550
COMMERCIALS ZONE				
1	KOMERSIAL AREA	20	-	5350
2	AREA PARKIR + SIRKULASI	420 cars 25 buses	-	5300

--	--	--	--	--

Ucapan Terima Kasih (*Acknowledgement*)

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada segenap pihak yang memberikan kesempatan, kepercayaan dan dukungan penuh kepada peneliti untuk melaksanakan penelitian, dan selanjutnya dapat dilakukan penyusunan artikel.

REFERENSI

- Adi, R., K. (2017). *Manajemen Strategik*. Tangerang: Pustaka Mandiri.
- Bank Indonesia. (2016). *Suku Bunga Dasar Kredit*. Diperoleh November 2016. Dari <http://www.bi.go.id/id/perbankan/suku-bunga-dasar/Default.aspx>
- Binus (2017) .*Mengkaji kelayakan Bisnis Dengan Menggunakan Cost of Capital* .Diperoleh dari <http://accounting.binus.ac.id/2015/11/02/mengkaji-kelayakan-bisnis-menggunakan-cost-of-capital/>
- Ernest & Neufert, P.. (2002). *Architect Data (3rd edition)*. Oxford: The Alden Group.
- Harian, Cara. (2017). *Rumus NPV di Excel*. Diperoleh 10 Juli 2017 dari <http://caraharian.com/rumus-npv.html>
- Humphrey, Albert (*December 2005*). "SWOT Analysis for Management Consulting"(PDF). *SRI Alumni Newsletter*. SRI International.
- Jannah, S., M. (2017). *Banyak-kosong-tarif-sewa-gedung-perkantoran-di-jakarta-turun* .Diperoleh 26 Juli 2017 .dari <https://finance.detik.com/properti/d-3574492/banyak-kosong-tarif-sewa-gedung-perkantoran-di-jakarta-turun>.
- Kasarda, J. D (2010). *Airport City and The Aerotropolis: The Way Forward, Global Airport Cities*.London: Insight Media.
- Kasarda,J.D. (2011).*Aerotropolis : The Way We Will Live Next* ,New York : Farrar , Straus , and Giroux.
- Kotler. P.(2016). *Marketing Management*. Boston: Pearson Education,Inc.
- Laucereno,Sylke., Febrina. (2017). *tren-sewa-kantor-turun-pengembang-beralih-ke-gudang* .Diperoleh 2 Agustus 2017 dari https://finance.detik.com/properti/d-3583029/tren-sewa-kantor-turun-pengembang-beralih-ke-gudang?_ga=2.268843057.1570435834.1520162380-511608283.1520162380
- Liputan 6, Bisnis. (2018). *Prediksi Properti di 2018*. Diperoleh 5 Januari 2018 dari <http://bisnis.liputan6.com/read/3215819/simak-prediksi-tren-bisnis-properti-di-2018>.
- Porter, M. E. (1980). *Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors*. New York: The Free Press.
- Porter, M. E & Maulana, A .(1996). *Strategi Bersaing*. Jakarta: Erlangga.
- PrioritasLand. (2018). *Booming Properti 2018*. Diperoleh dari http://www.prioritaslandindonesia.com/news_detail.php?id_news=110.....booming property 2018
- PT SURYA TOTO INDONESIA TBK. (2017). *Price List 2017*. Jakarta.
- Rapoport, Amos. "*Tentang Asal - Usul Kebudayaan Pemukiman* ". *Pengantar Sejarah Perancangan Perkotaan*. Bandung.n.d.hlm 22.
- Rayanti, D. (2018). *Saudi-bidik-investasi-properti-di-jakarta-bagaimana-potensinya?* Diperoleh 15 Januari 2018 dari https://finance.detik.com/properti/d-3816053/saudi-bidik-investasi-properti-di-jakarta-bagaimana-potensinya?_ga=2.268843057.1570435834.1520162380-511608283.1520162380

- Rayanti, D. (2018). Banyak *Gedung Perkantoran di Jakarta Kosong*. Diperoleh dari <https://finance.detik.com/properti/3574427/waduh-banyak-gedung-perkantoran-di-jakarta-kosong>
- Simorangkir, Eduardo. (2017). *penjualan-apartemen-di-jakarta-lesu?*. Diperoleh 26 Juli 2017 dari https://finance.detik.com/properti/d-3575129/penjualan-apartemen-di-jakarta-lesu?_ga=2.92575965.1570435834.1520162380-511608283.1520162380
- Simorangkir, Eduardo. (2018). *Penyewaan-kantor-di-jakarta-diprediksi-naik-sepanjang-2018*. Diperoleh 9 Januari 2018 dari <https://finance.detik.com/properti/d-3805915/penyewaan-kantor-di-jakarta-diprediksi-naik-sepanjang-2018>.
- Sugianto, Danang. (2017). *Tak-cuma-perkantoran-mal-di-jakarta-juga-banyak-kosong*. Diperoleh 26 Juli 2017 dari <https://finance.detik.com/properti/d-3574852/tak-cuma-perkantoran-mal-di-jakarta-juga-banyak-kosong>.