



Bos Properti

November 2024

PROPOSAL PENJUALAN TANAH SUSUKAN BOJONG GEDE

Dipresentasikan kepada
Investor & Developer Properti

Dipresentasikan oleh
Bos Properti



Daftar Isi

Sunrise Properti	03
Aksesibilitas Eksisting	04
Rencana Pembangunan	07
Overview Tanah	15
Analisa Pasar	21
Kelayakan Harga Jual	23
Referensi Siteplan	24
Penutup	10

Sunrise Properti Lokasi Susukan Bojong Gede

Semua pasti setuju bahwa kenaikan nilai tanah di suatu wilayah salah satunya di dorong oleh perkembangan infrastruktur yang terjadi di sekitar lokasi. Hal ini akan membuat lokasi tersebut memiliki aksesibilitas yang lebih baik & memudahkan mobilisasi penduduk di sekitarnya sehingga seiring waktu akan makin banyak penduduk yang tinggal di lokasi tersebut.

dengan kata lain semakin mudah aksesnya akan semakin banyak orang yang tinggal di lokasi tersebut dan mengakibatkan demand atas lokasi tersebut meningkat sehingga otomatis harga properti di lokasi tersebut juga akan terus bergerak naik jauh lebih agresif di banding lokasi yang tidak memiliki pergerakan pembangunan infrastruktur.



Stasiun Bojong Gede
Hanya 7 Menit



**Jalan Bomang
(Bojong Gede Kemang)**
Hanya 400 meter



**Rencana Pintu TOL
Bojong Gede**
Hanya 400 meter



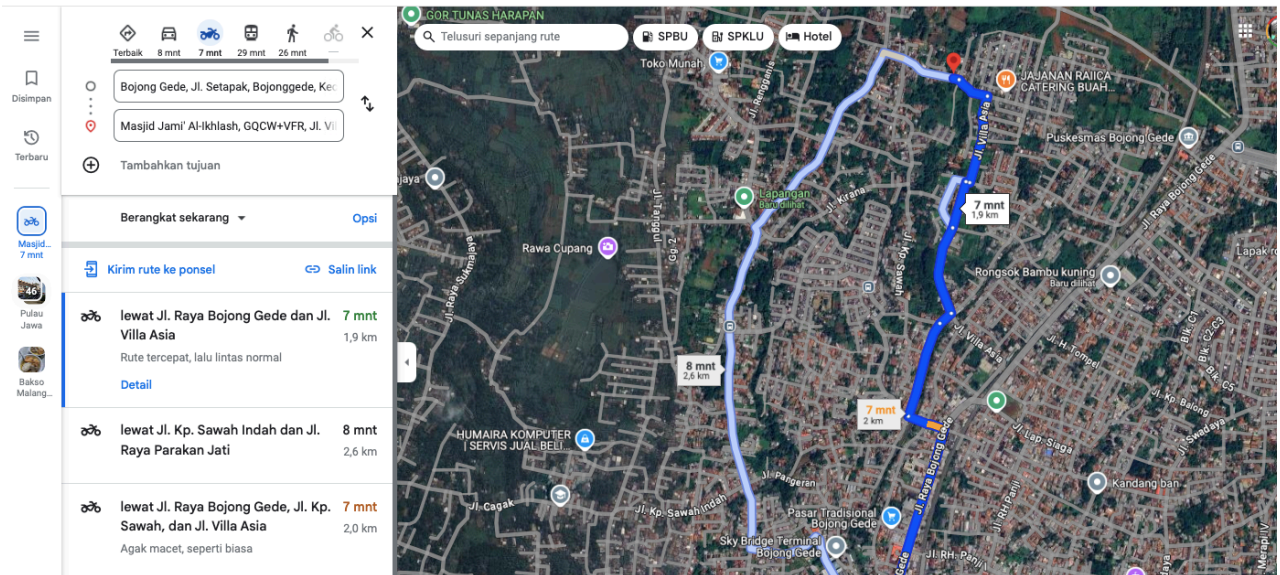
Jalan Tegar Beriman
Hanya 5 menit



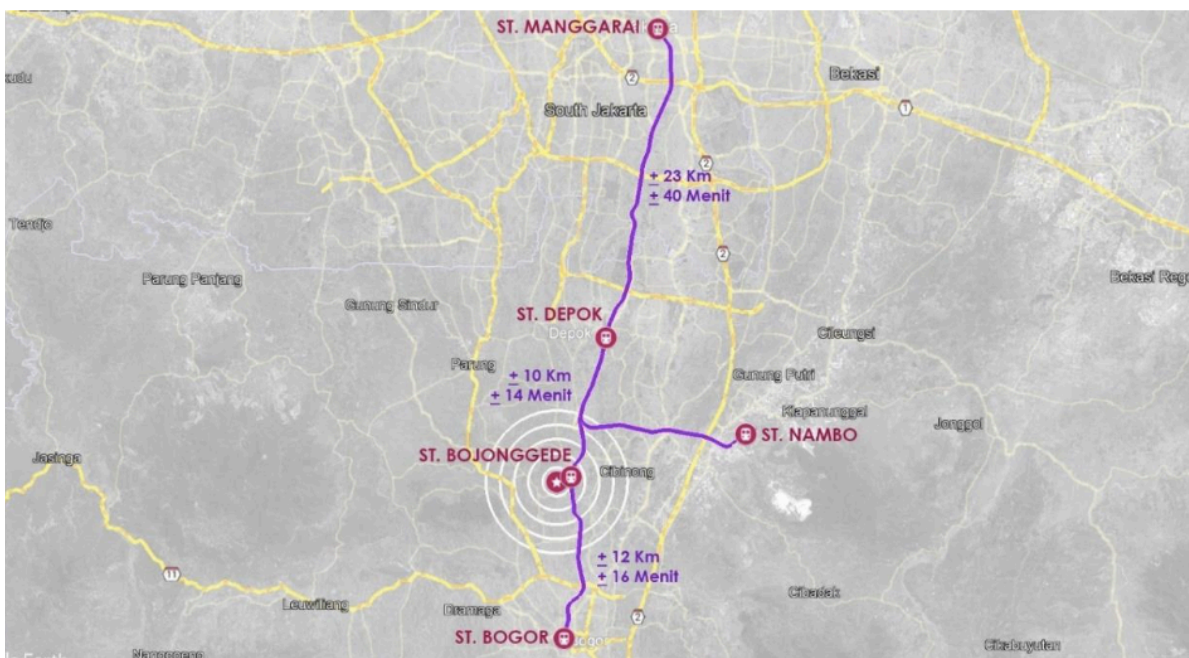
**Rencana Jalan TOL
Bojong Gede Salabenda**
Hanya 400 meter

Aksesibilitas Eksisting Lokasi Tanah Susukan 2024

Stasiun Bojong Gede
Hanya 7 Menit (1.9 Km) dari Lokasi Tanah



Waktu Tempuh Dari Stasiun Bojong Gede



15 Menit

Ke Stasiun Kota Bogor
Tarif Rp 3.000,-

14 Menit

Ke Stasiun Depok
Tarif Rp 3.000,-

54 Menit

Ke Stasiun Manggarai
Tarif Rp 4.000,-

“Dengan KRL dari Stasiun Bojong Gede kita dapat menuju berbagai lokasi pusat kota seperti Kota Bogor, Depok dan Jakarta dengan tarif yang murah dan tanpa macet.

Itulah kenapa daerah Bojong Gede memiliki target pasar yang sangat luas karena sangat relevan bagi kaum urban yang ingin memiliki rumah dengan harga terjangkau namun tetap bisa bekerja di pusat kota.”

dari Stasiun Manggarai bisa transit untuk lanjut ke berbagai Stasiun lain menuju banyak lokasi lain seperti Tangerang, Merak, Cikarang

Peta Rute KAI Jabodetabek



Stasiun Bojong Gede Beroperasi mulai Pukul 04.16 Pagi Sampai 23.01 dengan kedatangan kereta antara 5 sampai 10 Menit Sekali. dari Stasiun Bojong Gede kita bisa menuju Stasiun Manggarai dan transit ke berbagai tujuan lainnya seperti Merak - Tanah Abang; Tangerang - Duri; Jatinegara - Cikarang sampai ke Tanjung Priuk.

Rencana Pembangunan Infrastruktur Susukan 5 Tahun kedepan



2025	Pembangunan Jl Bomang dilanjutkan
2025	Jalan Bomang mulai dibuka sehingga Kemang terintegrasi sampai Jl Tegar Beriman Cibinong
2025	Pembebasan Desari Seksi III Sawangan - Bojong Gede di selesaikan & Pembangunan Tol di mulai
2027	Tol Desari Seksi III Sawangan - Bojong Gede di buka. Jl Bomang akan terintegrasi ke Jalan Tol
2027	Pembebasan Tol Desari Seksi IV Bojong Gede - Salabenda dimulai dilanjutkan pembangunan
2030	Jalan Tol Desari Seksi IV Bojong Gede - Salabenda dibuka dan akan terintegrasi sampai TOL BORR - BOCIMI



5 tahun ke depan setelah semua infrastruktur terbangun maka lokasi tanah ini akan memiliki multi akses baik melalui stasiun KRL yang sudah eksisting, melalui Jalur Bomang non TOL yang bisa menuju Kemang hanya 10 menit dan juga Jl Tegar Beriman Cibinong dalam 5 Menit. Ditambah Jalur TOL yang akan dibuka Desari Bojong Gede yang akan mempermudah akses mobil ke Jakarta hanya hitungan menit.

Jalur Bomang (Bojong Gede Kemang)

Jalur Bomang adalah Jalur non TOL sepanjang +/- 8.5 KM yang menghubungkan Kemang sampai ke Jl Tegar Beriman Cibinong. Saat terhubung hanya butuh +/- 15 Menit dari Kemang Menuju Cibinong.

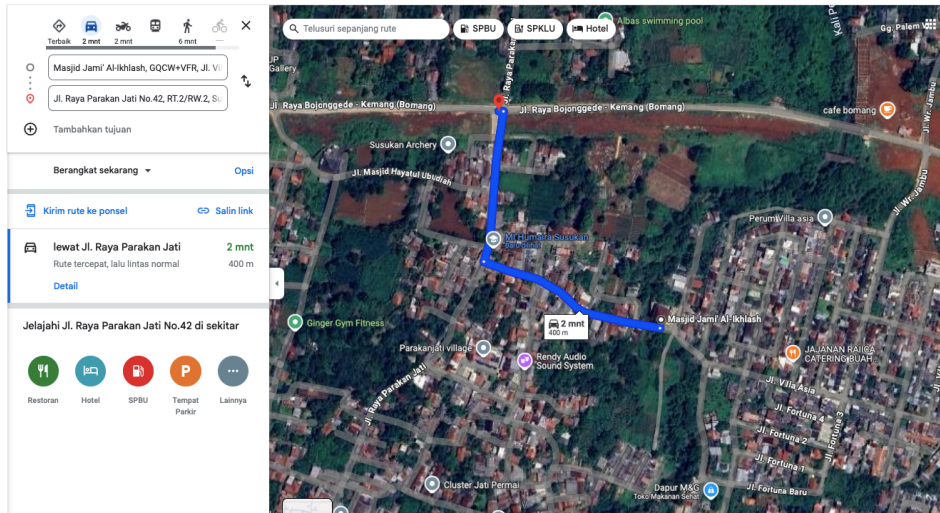
Saat ini Jalur Bomang dari arah Susukan (Lokasi Tanah) menuju kemang sudah bisa dilalui Mobil. Sedangkan Jalur Susukan menuju Jl Tegar beriman Cibinong sudah jadi namun belum di buka karena melalui perlintasan kereta.

Pintu Tol Desari Seksi III Sawangan Bojong Gede akan terintegasi dengan Jalur Bomang yang dimana pintu TOL Bojong Gede nya berada di sekitar Lapangan Parakansari (Hanya berjarak 400 meter dari Lokasi Tanah Susukan)



scan barcode untuk link video youtube PUPR
Kabupaten Bogor yang menjelaskan Jalan Bomang

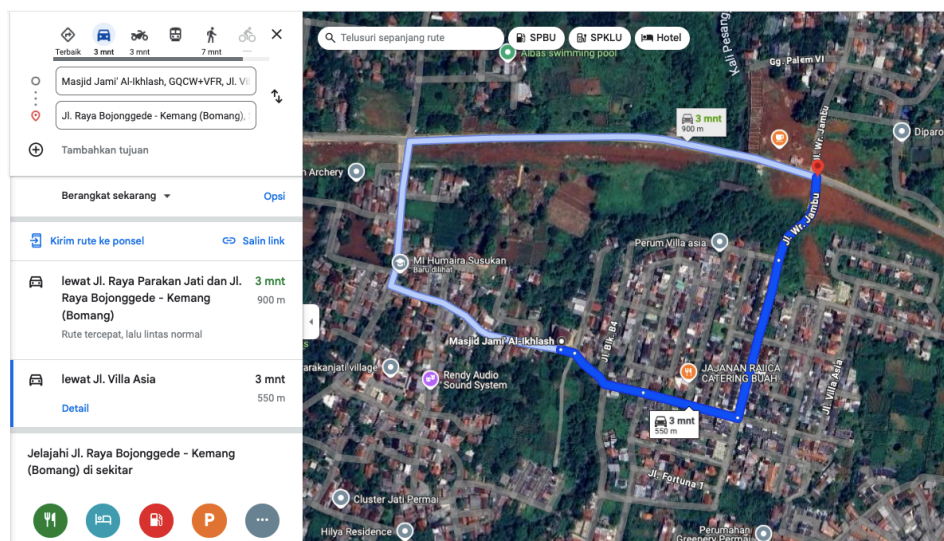
Lokasi Tanah Susukan ke Jalur Bomang



“ 2 Menit ke Rencana Pintu TOL Bojong Gede & Jalan Bomang”

Jalur I (kiri) Hanya 400 meter (2 Menit) ke Jalan Bomang sekaligus Rencana Pintu Tol Bojong Gede di Lapangan Parakan. bisa Lanjut ke Kemang Bogor cukup dalam waktu 15 Menit.

“5 Menit ke Jl Tegar Beriman Cibinong”



Jalur II (kanan) Hanya 900 meter (3 Menit) ke Jalan Bomang & bisa lanjut ke Jl Tegar Beriman Cibinong hanya butuh waktu tambahan 2 Menit Jika Jalur Bomang ke Tegar Beriman dibuka

Bomang Target Rampung 2025



 Bogor Raya

Ditarget Rampung 2025, Pemkab Bogor Lepas Jalan Bomang Jadi Tanggung Jawab Pemerintah Pusat

Fadliya El'Arsya - Kamis, 25 April 2024 | 09:29 WIB



 Bogor

Kabar Gembira Bagi Warga Bogor Yang Sering Lewat Jalan Raya Bomang, Kini Mulai Dipasang PJU

Arif Al Fajar - Minggu, 27 Oktober 2024 | 12:08 WIB



Tiang penerangan jalan umum (PJU) di Jalan Raya Bomang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, mulai dipasang. (Foto: Arifal/Radar Bogor)

PAKAR NLINE BOGOR NASIONAL DAERAH RAGAM PENDIDIKAN

Tahun Depan, Tol Bomang Mulai Dibangun

7 Mei 2024 Syarif Hidayatullah



Daerah

Tahap Akhir Proyek Jalan Bojonggede-Kemang Bogor Dilimpahkan ke Pemerintah Pusat

Oleh: Yofri Haryadi Editor: Kriswanto 24 Apr 2024 - 13:29 Bogor



Ruas Jalan Bojong Gede - Kemang Bogor yang hampir terkoneksi 100% karena terkendala fly over di antara irisan jalur KRL Jabodetabek, (foto: rri.co.id/yof)

TOL Desari Seksi III Sawangan - Bojong Gede di mulai 2025

Pembebasan Lahan Tol Depok Antasari Bojonggede Sesi IV Kembali Dilanjutkan



Update Proyek Tol Sawangan - Bojonggede dan Misi Menghubungkan Jabodetabek dalam Cincin JORR II

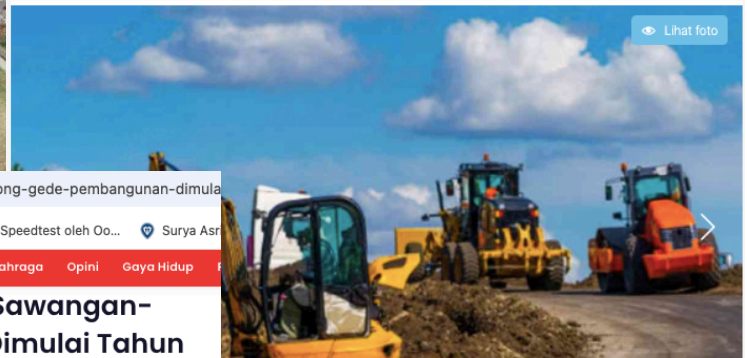


22 Juli 2023 19:30 | Diperbarui: 22 Juli 2023 19:34 | 2597

3 0



Kompasiana adalah platform blog. Konten ini menjadi tanggung jawab blogger dan tidak mewakili pandangan redaksi Kompas.



Lihat foto

timenews.co.id/nasional/99512921465/tol-depok-antasari-seksi-3-sawangan-bojong-gede-pembangunan-dimula

ling/Buying 4x4 rekomendasi mobil News Bos Properti - Ma... Speedtest oleh Oo... Surya Asr

Daerah Nasional Internasional Polhukam Hiburan Olahraga Opini Gaya Hidup

Tol Depok-Antasari Seksi 3 Sawangan- Bojong Gede: Pembangunan Dimulai Tahun 2024, Cek Kondisinya !

Sugiono, S.Sos - Minggu, 16 Juni 2024 | 09:05 WIB



tentang pembangunan Tol Depok-Antasari Seksi 3 Sawangan-Bojong Gede (Tangkapan layar YouTube F Family

Rencana Posisi Pintu TOL Sawangan Bojong Gede Hanya 400 Meter dari Lokasi Tanah Susukan



Berikut beberapa video dari pengamat yang menggambarkan posisi Rencana Pintu TOL Sawangan Bojong Gede yang berlokasi di Lapangan Parakansari dan akan berseberangan dengan Rencana Pintu TOL Bojong Gede Salabenda. Jarak Lokasi Tanah ke Rencana Pintu Tol Bojong Gede hanya 400 meter saja (Waktu tempuh 2 Menit)

TOL Desari Seksi IV Bojong Gede - Salabenda (Junction Salabenda)



Salabenda Junction (Simpang Susun Salabenda) adalah Proyek Lanjutan dari Desari Seksi III Sawangan - Bojong Gede yang dimana pintu TOL Salabenda berhadapan dengan Pintu TOL Bojong Gede

Foto Google Earth Lokasi Tanah & Jarak ke Berbagai Lokasi Sekitar



Overview Tanah Susukan



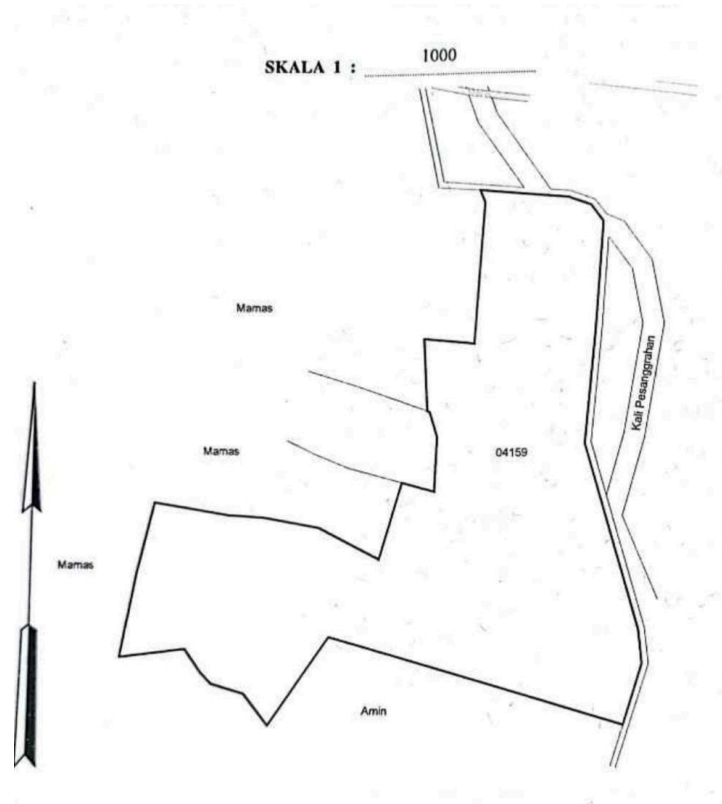
Luas	7.444 meter 2
Alas Hak	SHGB an Pribadi
NJOP 2024	Rp 464.000 /m2
Peruntukan	Pemukiman
KLB	60%
Row Jalan Akses	+/- 7 Meter (Prais 2 Mobil)
Kontur	Datar cenderung menurun
Lebar Sungai	+/- 12 Meter
GSS	+/- 6 Meter
Harga Jual	Rp 1.000.000/m2
Nilai Transaksi	Rp 7.444.000.000



Scan Share Location

Alamat :
Seberang Masjid Jami Al-ikhlas
Jl. Villa Asia, RT.01/RW.09, Susukan, Kecamatan
Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16922

Foto Satelit dan Gambar Sertifikat



Dari Foto Satelit dan Gambar Ukur Sertifikat terlihat bahwa ada beberapa bidang Tanah yang berlokasi di seberang Kali pesanggrahan. Hanya tanah ini yang memiliki akses ke jalan raya. sehingga ada potensi perluasan ke bidang-bidang sebelahny dengan total luasan mencapai 1.5 Hektar

Dimensi Tanah Susukan

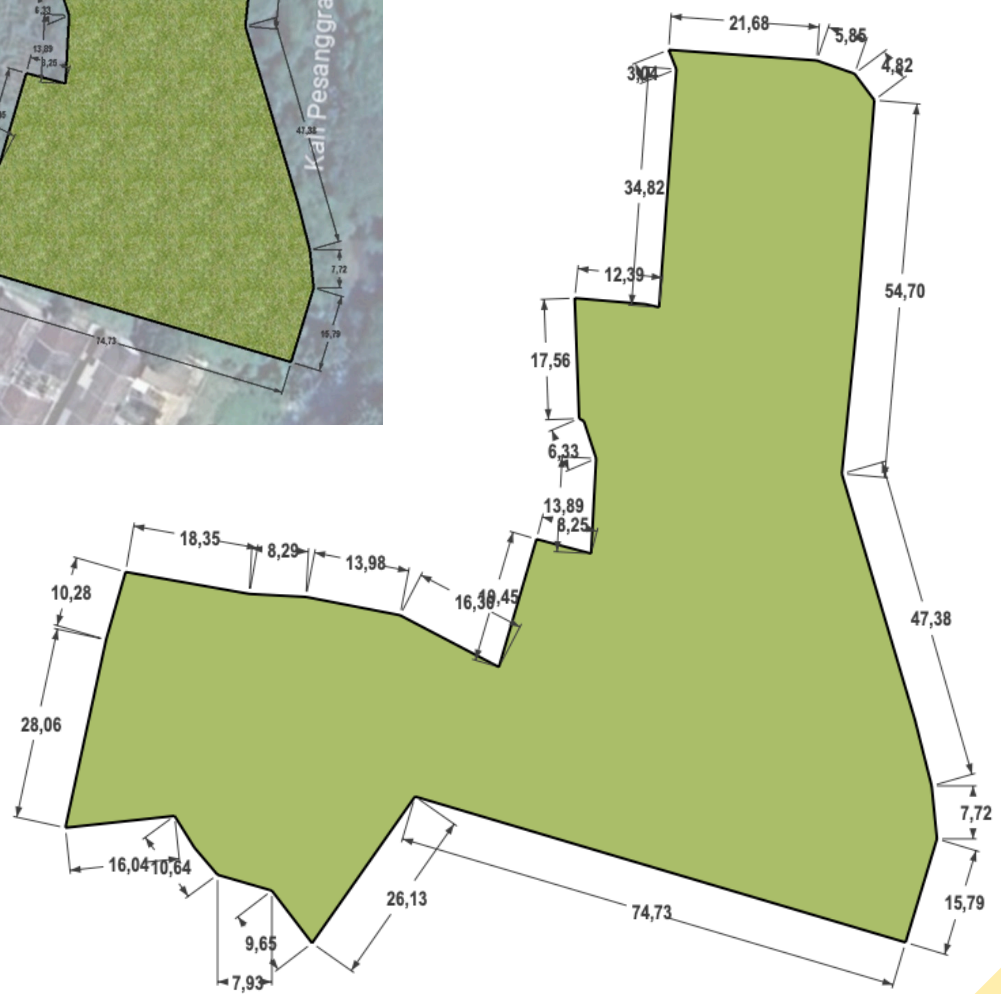


Foto Lokasi Site Tanah dijual



**Lokasi Tanah di Seberang
Masjid Al Ikhlas Villa Asia**

**Row Jalan Mobil Menuju
Lokasi Tanah Lebar PUIS 2
Mobil (+/- 7 Meter)**



Foto Lokasi Site Tanah dijual



**Kontur Tanah Datar
Relatif Menurun
Kebelakang**

**Tanah menyebrangi
Kali Pesanggrahan
Sudah ada
Jembatan 1 Mobil**



Foto Lokasi Site Tanah dijual



**Lebar Kali
Pesanggrahan +/-
12 Meter**

**GSS setara
kedalaman
+/- 6 Meter**



Harga Perumahan Baru di Area Sekitar



No	Nama Perumahan	Tipe	Harga (Juta)	Harga Tanah /m2 (Juta)	Jarak
01	Sentra Hills Kalisuren	36/84	563	5.2	5 Km
02	Cipta Kemuning Bojong	36/72	493	5.1	5 Km
03	Maher Residences	36/60	426	5	4 Km
04	Kila Hills	33/60	582	7.7	3.5 Km
05	Intan Residences	38/84	557	5	1 Km
06	Bogor Green Resort	36/66	536	6.2	3 Km
07	Bomang Residences	36/60	455	5.5	2 Km

Metode Harga Jual Tanah Developer :

- Harga jual tanah per meter developer jual di tentukan dari harga jual dikurangi nilai bangunan lalu di bagi dengan luasan tanah yang dijual.
- Nilai bangunan ditentukan dari luas bangunan dikali harga bangunan. harga bangunan standar real estate saat ini diangka 3.5 juta/m²
- Sebagai contoh harga sentra hills kalisuren adalah 563 Juta dengan tipe 36/84 maka nilai bangunannya adalah 36 x 3.5 Juta atau senilai 126 Juta. Maka nilai tanah nya adalah 563 juta - 126 Juta atau senilai 437 Juta untuk Luas 84 Meter tanah. Sehingga di dapat nilai jual tanah developer per m² 437 juta : 84 meter atau 5.2 juta/m²

Keypoint Maketing Mix Kompetitor



- **Analisa Harga :**

- Harga jual rumah di daerah Susukan Bojong Gede berkisar diatas 400 Jutaan sampai 600 Jutaan. harga ini adalah segment perumahan kelas menengah (non subsidi) yang pasarnya luas menargetkan pembeli rumah pertama pasangan suami isteri join income di kisaran 8 Jutaan sd 15 Jutaan.
- Harga jual permeter tanah developer berada dikisaran 5 Juta sd 7.7 juta per meter² dengan median dikisaran 5.5 Juta permeter. Hal ini menandakan persaingan cukup sehat karena tidak ada develeper yang menjual dengan harga yang angkanya terlalu murah karena semua menjual diangka 5 juta permeter keatas bahkan lebih.

- **Analisa Product:**

- Sebagian besar developer menjual unit tipe kecil rumah sehat 36 m² di 2 Kamar Tidur dengan luasan tanah mulai 60 m² sampai 84 m². Ini ditujukan agar harga jual masuk kedalam segment harga yang disebutkan diatas. rumah compact namun fungsional menjadi strategi kebanyakan developer.
- Target pembeli adalah pembeli rumah pertama pasangan muda yang cukup dengan 2 Kamar Tidur dengan cicilan yang terjangkau bagi gaji join income dikisaran UMR.

Quick Count Kelayakan Harga Jual Tanah



- **Metode Quick Count Kelayakan Harga Jual Tanah :**

- Metode paling umum untuk menentukan kelayakan nilai jual tanah mentah di suatu wilayah yang akan dikembangkan untuk perumahan adalah dengan melihat nilai jual tanah matang developer di daerah sekitar.
- Angka ideal pembelian tanah agar proyek feasible adalah 25 % atau $\frac{1}{4}$ dari harga jual tanah matang developer disekitar proyek. Semakin kecil ratio nilai pembelian tanah maka akan semakin besar keuntungan developer tersebut.
- Jika melihat harga jual tanah perumahan sekitar saat ini yang ada dikisaran 5 Juta per meter keatas sedangkan harga jual tanah ini adalah 1 Juta per meter maka dapat disimpulkan nilai jual tanah ini secara quick count sangat feasible. karena hanya 20% atau $\frac{1}{5}$ dari harga jual tanah matang developer di daerah sekitar. Angka ini pun mengacu dari nilai harga jual termurah developer sekitar.
- Harga jual developer saat inipun akan terus bergerak naik seiring dengan perkembangan pembangunan infrastruktur di daerah sekitar terlebih saat pintu TOL terbuka.

**“Nilai Jual Tanah Developer Saat ini 5 x Lipat dari
Harga Jual Tanah Susukan yang Menandakan Nilai
Jual Sangat Feasible (Menguntungkan)”**

Referensi Siteplan I

Dari hasil analisa kompetitor kami memberikan referensi siteplan dengan luasan kavling 60m² (6x10) dengan tujuan menghasilkan product dengan harga yang terjangkau namun tetap fungsional.



Ilustrasi Siteplan diatas dengan membuat ukuran kavling 6 x 10 meter (60 m²) Tanah ini bisa dibuat menjadi 66 Kavling Rumah dengan ROW jalan minimal 6 Meter. Tipe bangunan bisa dibuat 30 m² atau 36 m².

Referensi Siteplan II

Alternatif ke dua tanah ini bisa dibuat dengan luasan kavling 72m² (6x 12) dengan luasan bangunan mulai dari 36m² sampai 42 m².



Total kavling bisa mencapai 50 kavling dengan row jalan 6 meter (pruis 2 mobil)

Penutup

Demikian proposal ini dibuat agar dapat memberikan gambaran tentang keadaan dan potensi lahan bagi calon pembeli, sebagai bahan pertimbangan dalam membeli lahan kami. Harapan kami adalah terealisasinya transaksi jual beli dengan harga yang menguntungkan bagi kedua belah pihak. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terimakasih.



Bos Properti