

Intisari

Penelitian ini bertujuan melakukan penilaian massal Apartemen XYZ melalui pendekatan pendapatan dan data pasar dengan tujuan jual beli. Jenis data yang digunakan adalah *cross section data*, menggunakan data primer dan sekunder dimana seluruh variabel diperoleh dalam satu waktu, yaitu Oktober-November 2021. Dalam penerapan pendekatan pendapatan secara massal, metode yang digunakan dalam mengestimasi nilai sewa pasar unit apartemen adalah regresi linier berganda, dengan teknik *ordinary least squares* (OLS). Hasil analisis menunjukkan dari 7 variabel yang diuji terhadap nilai sewa pasar, 5 variabel yaitu jarak ke stasiun, jarak ke CBD, luas, view, dan usia bangunan berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa. Indikasi rata-rata nilai sewa pasar pada tanggal penilaian 14 Desember 2021 untuk unit terkecil (tipe studio) adalah Rp4.533.000,00 dan unit terbesar (tipe 2 kamar tidur) adalah Rp8.236.000,00. Selanjutnya metode yang digunakan dalam mengestimasi nilai pasar unit apartemen adalah *discounted cash flow* (DCF). Hasilnya, indikasi rata-rata nilai pasar pada tanggal penilaian 14 Desember 2021 untuk tipe studio adalah Rp455.724.500,00 dan Rp814.407.000,00 untuk tipe 2 kamar tidur.

Dalam penerapan pendekatan data pasar secara massal, metode yang digunakan dalam mengestimasi nilai pasar unit apartemen adalah regresi linier berganda, dengan teknik OLS. Hasil analisis menunjukkan bahwa dari 8 variabel yang diuji, 3 variabel yaitu luas, lantai, dan usia bangunan berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar. Indikasi rata-rata nilai pasar pada tanggal penilaian 14 Desember 2021 adalah Rp423.603.500,00 untuk tipe studio dan Rp813.780.000,00 untuk tipe 2 kamar tidur. Berdasarkan rekonsiliasi dua pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai pasar tunggal, rata-rata nilai pasar pada tanggal penilaian 22 Desember 2021 untuk tipe studio adalah Rp441.912.000,00 dan untuk tipe 2 kamar tidur adalah Rp814.137.000,00. Permodelan hasil analisis kedalam bidang spasial dalam bentuk visualisasi 3 dimensi bangunan gedung Apartemen XYZ dilakukan dengan menggunakan aplikasi sistem informasi geografis (SIG), ArcGIS.

Kata Kunci: Penilaian Properti, Apartemen, Nilai Sewa Pasar, Nilai Pasar, Regresi Linier Berganda, Pendekatan Pendapatan, DCF, Pendekatan Data Pasar, Penilaian Massal, Permodelan Visualisasi Spasial, 3D, Sistem Informasi Geografis (SIG)

Abstract

This study aims to conduct a mass assessment of vertikal properties, XYZ apartment units through an income approach and a sales comparison approach for the purpose of buying and selling. The data type used is cross-sectional data using primary and secondary data from October to November 2021, where all variables were obtained at once. In the application of the mass income approach, the method used in estimating the market rental rate of apartment units is multiple regression with an ordinary least squares (OLS) estimator technique. The findings suggest that five of the seven variables studied on the market rental rate, namely distance to the station, distance to the CBD, gross floor size, view, and building age, have a significant impact on the rental rate. The indication of the average market rental for the smallest unit (studio type) on the valuation date of December 14, 2021, is 4,533,000 IDR, while the largest unit (two bedroom type) is 8,236,000 IDR. Furthermore, the discounted cash flow (DCF) method is utilized to calculate the market value of residential units. As a result, the average market value for a studio on December 21, 2021 is 455,724,500 IDR, while for a two-bedroom, it is 814,407,000 IDR.

In applying the mass sales comparison approach, the multiple regression with an OLS technique is used to estimate the market value of apartment units. The findings of the study suggest that three of the eight variables evaluated, namely gross floor size, floor, and building age, have a significant impact on market value. On the valuation date of December 14, 2021, the average indication of market value for the studio type is 423,603,500 IDR, while the 2 bedroom type is 813,780,000 IDR. According to the reconciliation of two valuation approaches to obtain a single market value, the average market value for the studio type was 441,912,000 IDR on the valuation date of December 22, 2021, whereas the two bedroom type was 814,137,000 IDR. The modeling of the analytical results has been used into the spatial form of 3-dimensional visualization of the XYZ Apartment, using a geographic information system (GIS) application, namely ArcGIS.

Keywords: Property Valuation, Apartment, Market Rent Value, Market Value, Multiple Regression, Income Approach, Discounted Cash Flow, Market Data Approach, Mass Valuation, Spatial Visualization Modeling, 3D, geographic information system (GIS)