

Daftar Isi

Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar	v
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Lampiran	xiv
Daftar Singkatan.....	xviii
Intisari.....	xxi
Abstract	xxii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Pertanyaan Penelitian	8
1.4 Tujuan Penelitian.....	9
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	10
1.7 Sistematika Penelitian	10
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Real properti berorientasi hunian vertikal.....	12
2.1.2 Manajemen aset dan penilaian properti secara massal.....	14
2.1.3 Penilaian properti pendekatan pendapatan	15
2.1.3.1 Estimasi nilai sewa pasar metode analisis regresi berganda	16
2.1.3.2 Estimasi nilai pasar metode arus kas terdiskonto (DCF)	18
2.1.4 Penilaian properti pendekatan data pasar	19
2.1.5 Rekonsiliasi Penilaian	20
2.1.6 Permodelan visualisasi spasial melalui GIS	21
2.2 Kajian Pustaka.....	22
2.3 Penelitian Terdahulu	25

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	27
3.1 Desain Penelitian.....	27
3.2 Definisi Operasional Variabel.....	28
3.2.1 Definisi operasional variabel pada estimasi nilai sewa pasar pendekatan pendapatan.....	28
3.2.2 Definisi operasional variabel pada estimasi nilai pasar pendekatan data pasar	31
3.3 Populasi dan Sampel	32
3.4 Jenis dan Metode Pengumpulan Data	33
3.5 Model dan Alat Analisis.....	34
3.5.1 Model analisis regresi linier berganda pada estimasi nilai sewa pasar pendekatan pendapatan	34
3.5.2 Model analisis <i>discounted cash-flow</i> pada estimasi nilai pasar pendekatan pendapatan.....	35
3.5.3 Model analisis regresi linier berganda pada estimasi nilai pasar pendekatan data pasar.....	36
3.5.4 Model indikasi nilai tunggal pada rekonsiliasi penilaian	37
3.5.5 Permodelan visualisasi spasial pada aplikasi ArcGIS	37
BAB IV HASIL & PEMBAHASAN	38
4.1 Deskripsi Properti Apartemen XYZ.....	38
4.1.1 Deskripsi lokasi dan <i>point of interests</i> (POI)	38
4.1.2 Profil Proyek dan Lokasi Tapak.....	42
4.1.3 Dokumen Kepemilikan dan Legalitas	44
4.1.4 Profil Konsumen	44
4.2 Analisis Properti Vertikal.....	45
4.2.1 Analisis makro dan tinjauan pasar apartemen nasional	45
4.2.2 Analisis pasar Apartemen XYZ	47
4.2.2.1 Analisis permintaan.....	47
4.2.2.2 Analisis penawaran	49
4.2.3 Penggunaan tertinggi dan terbaik (<i>highest and best use analysis</i>).....	53
4.2.3.1 Penggunaan secara hukum	54
4.2.3.2 Penggunaan secara fisik	55
4.2.3.3 Penggunaan secara finansial.....	56
4.2.3.4 Penggunaan berdasarkan produktivitas maksimum	57
4.3 Analisis Model Estimasi Nilai Sewa Pasar Metode Regresi Linier Berganda Pendekatan Pendapatan.....	57
4.3.1 Analisis statistik deskriptif	57
4.3.2 Hasil uji regresi linier berganda	58
4.3.3 Fungsi model log-linier pada nilai sewa pasar Apartemen XYZ.....	62
4.4 Analisis Estimasi Nilai Pasar Metode <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) Pendekatan Pendapatan.....	63
4.5 Analisis Model Estimasi Nilai Pasar Metode Regresi Linier Berganda Pendekatan Data Pasar	69
4.5.1 Analisis Statistik Deskriptif	69
4.5.2 Hasil uji regresi linier berganda	69

4.5.3	Fungsi model linier pada nilai pasar Apartemen XYZ	72
4.6	Analisis Perbandingan Nilai Properti Berdasarkan Pendekatan Pendapatan dan Data Pasar	74
4.7	Rekonsiliasi Penilaian	75
4.8	Permodelan Visualisasi Spasial 3D Pada Aplikasi GIS	78
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		80
5.1	Kesimpulan.....	80
5.2	Keterbatasan Penelitian	82
5.3	Saran.....	83
Daftar Pustaka		84
Daftar Lampiran		93