

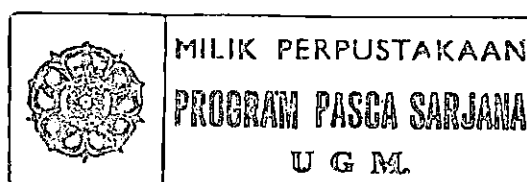
## INTISARI

Pesatnya perkembangan kegiatan perekonomian di kota besar menyebabkan semakin padatnya penduduk kota. Bangunan-bangunan semakin banyak didirikan untuk mengakomodasi berbagai macam kegiatan. Keterbatasan lahan dan mahalnya harga tanah menyebabkan perubahan strategi pembangunan, yang semula cenderung berkembang secara horisontal menjadi kearah vertikal dalam bentuk bangunan bertingkat. Kecenderungan ini terjadi pada berbagai jenis penggunaan bangunan termasuk hunian, dalam bentuk rumah susun atau apartemen. Namun dalam perkembangannya pemilikan unit apartemen *strata title* dewasa ini tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, tetapi telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik karena dapat menghasilkan pendapatan dalam bentuk sewa. Nilai properti semacam ini dapat diestimasi dengan menggunakan pendekatan pendapatan melalui proses kapitalisasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kapitalisasi properti apartemen *strata title* dan faktor-faktor yang mempengaruhinya di Kota Surabaya.

Penelitian ini menggunakan data kerat lintang yang diperoleh dengan cara pengambilan sampel bertujuan pada beberapa bangunan apartemen *strata title* yang ada di Kota Surabaya dengan jumlah sampel yang digunakan sebanyak 50 data untuk analisis regresi dan 16 data sebagai kontrol tes. Data yang dikumpulkan berupa data primer dari hasil penelitian lapangan dan data sekunder yang diperoleh dari laporan bulanan PPAT, agen-agen properti, media massa dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua bagian. Analisis statistik digunakan untuk mengukur tendensi sentral, kenormalan distribusi dan variabilitas tingkat kapitalisasi. Analisis regresi dengan metode kuadrat terkecil digunakan untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor yang diduga berkaitan dengan tingkat kapitalisasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata hitung tingkat kapitalisasi apartemen *strata title* di Kota Surabaya adalah sebesar 10,44 % dengan standar deviasi 0,611 %. Tingkat kapitalisasi terendah sebesar 8,95% dan tertinggi 11,69% serta terdistribusi secara normal. Melalui analisis regresi diperoleh hasil bahwa lokasi bangunan apartemen, luas unit apartemen, jumlah kamar tidur unit apartemen, umur bangunan apartemen dan faktor keamanan gedung apartemen mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap tingkat kapitalisasi dengan daya jelas sebesar 74,3 %.

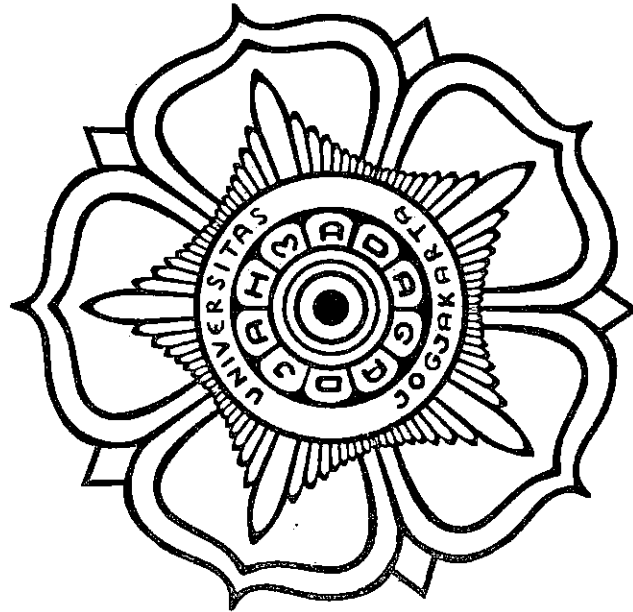
Kata kata kunci : *Tingkat Kapitalisasi, Apartemen, Strata Title*





UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

Tingkat kapitalisasi apartemen Strata Title dan faktor-faktor yang mempengaruhinya di Kota Surabaya  
SETIONO, Udji, Ir. Waljiyanto, MSc  
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>



## ABSTRACT

The rapid growth of economic activities in a big city caused the densely population of the city. Many buildings were built to accommodate various activities. The limitation of the land resources and the high of the land price caused the change of development strategy, that was previously tend to develop horizontally change to vertically in the form of high-rise building. This happened in various types of the building use, including flats or apartments. Recently, the ownerships of strata title apartment units was not only aimed to fulfill the needs of residence, but it has become an interesting alternative of invesment because it can generate income in the form of rent. Such property value can be estimated using the income approach through the process of capitalization. The research focused on analyzing the capitalization rate of strata title apartment and its influential factors in Surabaya.

This research used cross section data through purposive sampling on strata titled apartment buildings in Surabaya. There were 50 samples data used as input into regression analysis and 16 samples data as a control test. The data comprised primary data collected from field survey, and secondary data taken from monthly PPAT reports, property brokers, and The property Tax Office (KP.PBB) of Surabaya. The analysis method divided into two sections. The first was statistical analysis that used to measure central tendency, normality of distribution and variability of capitalization rates. The second was multiple regression analysis to measure influences of factors of capitalization rates.

The empirical result of this analysis showed that mean value of capitalization rates of strata titled apartment in Surabaya was 10.44 % with 0.611 % standard deviation and normaly distributed. The result of the analysis showed that the factors included have significant influences to capitalization rates with explanation power ( $R^2$ ) 74.3 %.

**Keywords:** *Capitalization Rate, Apartment, Strata Title*



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**Tingkat kapitalisasi apartemen Strata Title dan faktor-faktor yang mempengaruhinya di Kota Surabaya**  
SETIONO, Udji, Ir. Waljiyanto, MSc  
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

