

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	2
1.4 Batasan Penelitian .....	3
1.5 Manfaat Penelitian .....	3
1.6 Sistematika Penulisan .....	3
BAB 2 DASAR TEORI	
2.1 Hunian Vertikal .....	5
2.1.1 Pengertian Apartemen .....	5
2.1.2 Sejarah Apartemen .....	6
2.1.3 Klasifikasi Apartemen .....	6
2.2 Investasi .....	14
2.2.1 Pengertian Investasi .....	14

2.2.2 Bentuk Investasi .....	15
2.2.3 Jenis Investasi .....	15
2.2.4 Analisis Penilaian Investasi .....	16
2.2.4.1 <i>Net Present Value</i> .....	16
2.2.4.2 <i>Internal Rate of Return</i> .....	17
2.2.4.3 <i>Return On Equity</i> .....	18
2.2.4.4 <i>Payback Period</i> .....	18
2.2.4.5 <i>Minimum Attractive Rate of Return</i> .....	19
2.3 Arus Kas Usaha ( <i>Cash Flow</i> ) .....	19
2.4 Analisis Sensitivitas .....	20

### BAB 3 METODE PENELITIAN DAN DATA PERHITUNGAN

3.1 Tahap Penelitian .....	22
3.1.1 Tahap Persiapan .....	22
3.1.2 Tahap Pengumpulan Data .....	22
3.1.3 Tahap Analisis Perhitungan .....	23
3.2 Sistematika Penelitian .....	24
3.3 Minat Masyarakat .....	25
3.4 Data Proyek .....	27
3.4.1 Data Umum Proyek .....	27
3.4.2 Asumsi Penelitian .....	28
3.4.3 Biaya Pembangunan Proyek .....	31
3.4.4 Pembiayaan Proyek .....	33

### BAB 4 ANALISIS DATA

4.1 Analisis Finansial .....	34
------------------------------	----

4.1.1 Analisis Finansial Kondisi Awal .....	34
4.1.1.1 Rangkuman Analisis Finansial Metode Awal.....	38
4.1.1.2 Analisis Tambahan Metode Awal.....	40
4.1.2 Analisis Finansial Metode Gabungan .....	43
4.1.2.1 Analisis Tambahan Metode Gabungan .....	44
4.1.3 Analisis Finansial terhadap Minat Masyarakat .....	46
4.2 Analisis Sensitivitas Apartemen XYZ .....	47
4.2.1 Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan .....	49
4.2.2 Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang .....	50
4.2.3 Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman.....	51
4.2.4 Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi .....	52
4.2.5 Analisis Sensitivitas Harga Tanah.....	53
4.2.6 Rangkuman Analisis Sensitivitas .....	55
<b>BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan .....	59
5.2 Saran .....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Grafik Jumlah Penduduk DKI Jakarta ( <a href="https://jakarta.bps.go.id">https://jakarta.bps.go.id</a> ).....	1
Gambar 2.1	Tipe <i>High Rise Apartment</i> ( <a href="https://www.trendhunter.com">https://www.trendhunter.com</a> ).....	7
Gambar 2.2	Tipe <i>Mid Rise Apartment</i> ( <a href="https://www.trendhunter.com">https://www.trendhunter.com</a> ) .....	8
Gambar 2.3	Tipe <i>Low Rise Apartment</i> ( <a href="https://www.trendhunter.com">https://www.trendhunter.com</a> ).....	8
Gambar 2.4	Tipe <i>Walked-up Apartment</i> ( <a href="https://www.trendhunter.com">https://www.trendhunter.com</a> ) .....	9
Gambar 2.5	Apartemen Tipe <i>Studio</i> ( <a href="https://investproperti.com">https://investproperti.com</a> ) .....	10
Gambar 2.6	Apartemen Keluarga Tipe 2 Kamar Tidur ( <a href="https://investproperti.com">https://investproperti.com</a> )	11
Gambar 2.7	Apartemen Tipe <i>Loft</i> ( <a href="https://investproperti.com">https://investproperti.com</a> ) .....	12
Gambar 2.8	Apartemen Tipe <i>Penthouse</i> ( <a href="https://investproperti.com">https://investproperti.com</a> ).....	13
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian .....	24
Gambar 4.1	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Kondisi 1 .....	35
Gambar 4.2	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Kondisi 2 .....	36
Gambar 4.3	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Kondisi 3 .....	36
Gambar 4.4	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Kondisi 4 .....	37
Gambar 4.5	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Kondisi 5 .....	37
Gambar 4.6	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Kondisi 6 .....	43
Gambar 4.7	Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan .....	50
Gambar 4.8	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang .....	51
Gambar 4.9	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman .....	52
Gambar 4.10	Batas Kenaikan Harga Konstruksi .....	53
Gambar 4.11	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi.....	53
Gambar 4.12	Analisis Sensitivitas Harga Tanah Berdasarkan Nilai IRR.....	54
Gambar 4.13	Analisis Sensitivitas Harga Tanah .....	55
Gambar 4.14	Pengaruh Variabel terhadap Nilai IRR .....	56

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Persentase Penjualan Unit Berdasarkan Metode Pembayaran Tertentu di Wilayah Jakarta Barat .....	25
Tabel 3.2	Persentase Penjualan Unit Berdasarkan Metode Pembayaran Tertentu di Seluruh Wilayah Jakarta .....	26
Tabel 3.3	Jumlah Penjualan Unit Apartemen Tahun 2015 dan Tahun 2016 .....	28
Tabel 3.4	Jumlah Penjualan Unit Apartemen Tahun 2017 dan Tahun 2018.....	28
Tabel 3.5	Jumlah Penjualan Unit Apartemen Tahun 2019.....	29
Tabel 3.6	Harga Penjualan Unit Apartemen.....	29
Tabel 3.7	Biaya Pembangunan Proyek Apartemen XYZ.....	31
Tabel 3.7	(Lanjutan) Biaya Pembangunan Proyek Apartemen XYZ.....	32
Tabel 3.8	Penjabaran Biaya Pemasaran.....	33
Tabel 4.1	Persentase Penurunan Harga Jual Metode 1 .....	41
Tabel 4.2	Persentase Penurunan Harga Jual Metode 2.....	41
Tabel 4.3	Persentase Penurunan Harga Jual Metode 3.....	42
Tabel 4.4	Persentase Penurunan Harga Jual Metode 4.....	42
Tabel 4.5	Persentase Penurunan Harga Jual Metode 5.....	42
Tabel 4.6	Persentase Harga Jual Metode 6 .....	45
Tabel 4.7	Harga Jual Unit Apartemen Kondisi Gabungan Mendekati Nilai MARR .....	45
Tabel 4.8	Analisis Finansial Minat Masyarakat Wilayah Jakarta .....	46
Tabel 4.9	Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan .....	49
Tabel 4.10	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang .....	50
Tabel 4.11	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman .....	51
Tabel 4.12	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi .....	52

Tabel 4.13 Analisis Sensitivitas Harga Tanah .....	54
--	----