

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN SKRIPSI	i
PERNYATAAN LULUS UJIAN KOMPREHENSIF	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
ABSTRAK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup Penelitian	4
1.3 Rumusan Masalah Penelitian.....	5
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Sistematika Penulisan	6
BAB II LANDASAN TEORI	8
2.1 Teori Penawaran dan Permintaan	8
2.2 Eksternalitas.....	12
2.3 Kerugian Ekonomis	13
2.4 Penilaian Kerugian Ekonomis	14
2.5 <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	19
2.6 Pasar Indekos	23
2.7 Strategi Usaha.....	25

2.8	Penelitian sebelumnya	26
2.9	Kerangka Pemikiran	28
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		32
3.1	Pendekatan Penelitian	32
3.2	Jenis dan Sumber Data.....	32
3.3	Metode Analisis Data.....	33
3.3.1	Asumsi Penilaian	33
3.3.2	<i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	34
3.3.3	Penentuan Nilai Kerugian Ekonomis.....	37
3.3.4	Pengolahan Data Respon Pasar.....	37
3.3.5	Prediksi Interval Rata-rata Penurunan Tingkat Okupansi	38
BAB IV PEMBAHASAN.....		40
4.1	Deskripsi Data Kuantitatif Hasil Penelitian.....	40
4.1.1	Data Lokasi	40
4.1.2	Data Penurunan Permintaan.....	42
4.2	Penentuan Nilai Kerugian Ekonomis.....	45
4.2.1	Potensi Pendapatan Hilang	46
4.3	Perubahan Tingkat Okupansi Sebagai Representasi Kerugian Ekonomis	54
4.4	Analisis Tematik Strategi Pemilik Usaha	62
4.3.1	Analisis Tema Strategi Usaha.....	65
4.3.2	Integrasi Data Strategi Usaha dengan Tingkat Okupansi	66
4.5	Kontribusi Penilaian Kerugian Ekonomis dan Rekomendasi Kebijakan dalam Konteks Kebijakan Publik.....	70
4.4.1	Kontribusi Penilaian Kerugian Ekonomis	70
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		73
5.1	Kesimpulan	73
5.2	Saran	74
DAFTAR PUSTAKA		76
LAMPIRAN.....		80
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		102

DAFTAR TABEL

Tabel II.1 Variabel WACC	22
Tabel II.2 Variabel CAPM.....	23
Tabel III.1 Sumber Data Variabel WACC.....	35
Tabel III. 2 Sumber Data Variabel CAPM.....	36
Tabel III.3 Variabel prediksi interval rata-rata	38
Tabel IV.1 Statistik deskriptif data tarif sewa per kamar per bulan.....	44
Tabel IV.2 Statistik deskriptif data biaya operasional per kamar per bulan	45
Tabel IV.3 Potensi pendapatan hilang dari contoh sampel tanpa penyewa	46
Tabel IV.4 Potensi pendapatan hilang dari contoh sampel dengan penyewa	47
Tabel IV.5 Tingkat pengembalian surat berharga negara	49
Tabel IV.6 Perhitungan beta	51
Tabel IV.7 Future value potensi pendapatan hilang dari beberapa sampel.....	52
Tabel IV.8 Penurunan tingkat okupansi contoh sampel yang bernilai 100%	55
Tabel IV.9 Penurunan tingkat okupansi contoh sampel yang bernilai dibawah 100%	55
Tabel IV.10 Rata-rata Tarif Sewa dan Biaya Operasional berdasarkan Tingkat Okupansi	56
Tabel IV. 11 Perhitungan uji normalitas	57
Tabel IV.12 Penurunan tingkat okupansi kelompok sampel	58
Tabel IV.13 Hasil Uji Homogenitas Varians	59
Tabel IV.14 Ranking rata-rata kelompok sampel	60
Tabel IV.15 Kelompok Strategi berdasarkan Tujuan	67

Tabel IV.16 Integrasi data strategi usaha dengan data penurunan tingkat okupansi
..... 68

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1 Kurva Penawaran.....	9
Gambar II.2 Kurva Permintaan	10
Gambar II.3 Kurva Penawaran dan Permintaan.....	11
Gambar II.7 Kerangka Penelitian.....	31
Gambar III.1 Ilustrasi Perhitungan Future Value.....	36
Gambar III.2 Ilustrasi Perhitungan Nilai Kerugian Ekonomis.....	37
Gambar IV.1 Peta Persebaran Lokasi Sampel	41
Gambar IV.2 Grafik batang rata-rata penurunan tingkat okupansi.....	68

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Pedoman Wawancara untuk Pemilik Indekos	80
Lampiran II Data Hasil Wawancara.....	81
Lampiran III Data Potensi Pendapatan Hilang dan Data Tingkat Okupansi	90
Lampiran IV Data Future Value Potensi Pendapatan Hilang	95
Lampiran V Data Tingkat Okupansi	100