

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....	ii
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL & GRAFIK.....	x
INTISARI .....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Pertanyaan Penelitian .....	10
1.4. Tujuan Penelitian.....	10
1.5. Motivasi Penelitian .....	10
1.6. Manfaat Penelitian.....	10
1.7. Kontribusi Penelitian .....	11
1.8. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	11
1.9. Sistematika Penulisan .....	11
BAB II. LANDASAN TEORI & TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1. Landasan Teori .....	13
2.1.1. Aset Desa.....	13
2.1.1.1 Pengelolaan Aset Desa.....	14
2.1.2. Barang Milik Desa dan Pembangunan Ekonomi .....	16
2.1.3. Biaya, Harga, dan Nilai .....	18
2.1.4. Definisi Sewa & Jenis-Jenis Sewa .....	22
2.1.5. Teori Estimasi Nilai Sewa.....	25
2.1.5.1. Teori Tingkat Kapitalisasi.....	28
2.1.6. <i>Life Cycle Cost</i> (LCC).....	29
2.1.6.1. Komponen LCC .....	33
2.1.6.2. Konsep Time Value of Money.....	35
2.1.6.3. Konsep Future Value dan Present Value .....	36
2.1.6.4. Life Cycle Cost Dalam Estimasi Nilai Sewa .....	37
2.1.7. Simulasi Monte Carlo.....	38
2.1.7.1. Hubungan Simulasi Monte Carlo dengan Life Cycle Cost.....	40
2.2. Tinjauan Pustaka.....	43



BAB III. METODE PENELITIAN .....	53
3.1. Desain Penelitian. ....	53
3.2. Metode Pengumpulan Data. ....	55
3.3. Objek Penelitian. ....	55
3.4. Definisi Operasional. ....	55
3.4.1. Tanah Kas Desa.....	55
3.4.2. Komplek Pertokoan/Ruko. ....	56
3.4.3. Biaya Investasi. ....	56
3.4.4. Biaya Penggantian ( <i>Replacement Cost</i> ). ....	57
3.4.5. Biaya Perawatan dan Perbaikan ( <i>Maintenance</i> ).....	57
3.4.6. Sewa .....	58
3.4.6. APBDes.....	58
3.5. Alat Analisis .....	59
3.5.1. Kapitalisasi Pendapatan.....	59
3.5.2. <i>Life Cycle Cost</i> (LCC).....	60
3.5.3. Simulasi Monte Carlo.....	60
BAB IV. HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN .....	62
4.1. Deskripsi Data .....	62
4.1.1. Komplek Pertokoan Kledokan Raya .....	62
4.1.2. Inflasi Kabupaten Sleman .....	65
4.1.3. Data Umur Ekonomis Gedung, Peralatan, Furniture dan <i>Fixture</i> .....	66
4.1.4. Tingkat Diskonto.....	67
4.2. Pembahasan .....	69
4.2.1. Perhitungan Tarif Sewa Berdasarkan <i>Life Cycle Cost</i> (LCC).....	69
4.2.2. Simulasi Monte Carlo.....	70
4.2.3. Rekapitulasi Nilai Tarif Sewa .....	72
4.2.4. Kontribusi Sewa Terhadap Pendapatan PADes. ....	73
BAB V. ....	75
SIMPULAN DAN SARAN .....	75
5.1. Simpulan.....	75
5.2. Implikasi .....	75
5.3. Keterbatasan Penelitian .....	76
Daftar Pustaka .....	78
LAMPIRAN.....	83

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Alur Manajemen Aset (Siregar, 2004). .....	1
Gambar 2. 1. Perbedaan Biaya, Harga, dan Nilai. ....	22
Gambar 2. 2. Fase Kegunaan Aset (Marquez, dalam Jati 2022). ....	32
Gambar 2. 3. Stanghellini, dkk. (2017:137). ....	34
Gambar 3. 1. Kerangka Berpikir .....	54
Gambar 4. 1. Denah Komplek Pertokoan Kledokan Raya.....	63
Gambar 4. 2. Gambar Lokasi Bangunan Komplek Pertokoan Kledokan Raya.....	64

## DAFTAR TABEL & GRAFIK

Tabel 2. 1. Hirarki Hak Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (MAPPI, 2018).	25
Tabel 2. 2. Komponen Biaya LCC	34
Tabel 2. 3. Ringkasan Daftar Pustaka	52
Tabel 4. 1. Kelas Nominal Sewa Komplek Toko.	65
Tabel 4. 2. Inflasi Kabupaten Sleman (BPS diolah).	66
Tabel 4. 3. Sumber Data Komponen Umur Ekonomis.	66
Tabel 4. 4. Struktur Sumber Data LCC	67
Tabel 4. 5. Tingkat Suku Bunga Pinjaman Tahun 2005.	68
Tabel 4. 6. Rata-Rata BI 7 Day Repo Rate	68
Tabel 4. 7. Tabel Perhitungan WACC	69
Tabel 4. 8. Hasil perhitungan dengan teknik LCC	69
Tabel 4. 9. Hasil Penyesuaian Tarif Sewa Setelah Disesuaikan.	70
Tabel 4. 10. Hasil Simulasi Monte Carlo.	71
Tabel 4. 11. Hasil Rekapitulasi Nilai.	72
 Grafik 4. 1. Tingkat Kekosongan Komplek Pertokoan Kledokan Raya (diolah)	 65