

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Pertanyaan Penelitian	8
1.4 Tujuan Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Kerangka Penelitian	10
BAB II GAMBARAN UMUM.....	11
2.1 Kondisi Umum	11
2.2 Tinjauan Pustaka	11
2.2.1 Rumah Susun	11
2.2.2 Penilaian Aset.....	12
2.2.3 Pendekatan Biaya	17
2.2.4 Metode Perbandingan Data Pasar	19
2.2.5 Metode Biaya Pengganti	20
2.2.6 Tarif Sewa Rumah Susun.....	21
2.2.7 Kemampuan Membayar/ATP (<i>Ability To Pay</i>).....	22
2.2.8 Kesiapan Membayar / WTP (<i>Willingness To Pay</i>)	23
2.2.9 Teori Kapitalisasi	24
2.3 Keaslian Penelitian	25

BAB III METODE PENELITIAN	29
3.1 Desain Penelitian	29
3.2 Data Penelitian	31
3.2.1 Jenis dan Sumber Data	31
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data	32
3.2.3 Populasi dan Sampel	33
3.3 Definisi Operasional	35
3.4 Metode Analisis Data	37
3.4.1 Penilaian Aset	37
3.4.2 Estimasi Tarif Sewa Rumah Susun	38
3.4.3 Analisis <i>Ability to Pay</i>	39
3.4.4 Analisis <i>Willingness to Pay</i>	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	41
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	41
4.1.1 Latar Belakang Pembangunan Rusunawa	41
4.1.2 Identifikasi Lokasi Rusunawa I Kota Madiun	42
4.1.3 Identifikasi Tanah Rusunawa I Kota Madiun	43
4.1.4 Identifikasi Bangunan Rusunawa I Kota Madiun	44
4.1.5 Spesifikasi Unit Hunian Rusunawa I Kota Madiun	45
4.1.6 Deskripsi Fasilitas Umum Rusunawa I Kota Madiun	45
4.1.7 Tarif Sewa Rusunawa I Kota Madiun Saat Ini	46
4.1.8 Profil Penghuni Rusunawa	48
4.2 Penilaian Aset	51
4.2.1 Penghitungan Indikasi Nilai Tanah dengan Metode Perbandingan Data Pasar	51
4.2.2 Penghitungan Nilai Bangunan	54
4.2.3 Penghitungan Indikasi Nilai Properti	56
4.3 Penghitungan Tarif Sewa Optimal	56
4.3.1 Penghitungan Tarif Sewa Pokok Menggunakan Formula Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016	56
4.3.2 Penghitungan Tarif Sewa Menggunakan Metode Tingkat Kapitalisasi	58
4.3.3 Melakukan Pembobotan Tarif Berdasarkan Lokasi Lantai	59

4.3.4	Menghitung Besaran Tarif Sewa Optimal.....	60
4.3.5	Analisis Kesiediaan Membayar/ <i>Willingness To Pay</i> (WTP)	63
4.3.6	Analisis Kemampuan Membayar/ <i>Ability To Pay</i> (ATP)	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		68
5.1	Kesimpulan.....	68
5.2	Saran	70
DAFTAR PUSTAKA		72
LAMPIRAN		75