UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Optimalisasi Aset Gelanggang Olahraga Ambang Milik Pemerintah Kota Kotamobagu
nunu chyntia rottie, Diyah Putriani, S.E., M.Ec., Ph.D.; Dr. Untung Supardi, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS ii
KATA PENGANTAR iii
DAFTAR ISI v
DAFTAR TABEL viii
DAFTAR GAMBAR xii
DAFTAR LAMPIRAN xiii
INTISARI xiv
ABSTRACT xv
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 3
1.3 Tujuan Penelitian 4
1.4 Pertanyaan Penelitian 4
1.5 Manfaat Penelitian 5
1.6 Batasan Penelitian 5
1.7 Sistematika Penulisan 6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 8
2.1 Aset 8
2.2 Barang Milik Daerah (BMD) 9
2.3 Optimalisasi Aset Daerah 9
2.4 Pendapatan Asli Daerah (PAD) 11
2.5 Penilaian Properti 12
2.6 Pendekatan Pasar 13
2.7 Pendekatan Biaya 13
2.8 Pendekatan Pendapatan 14
2.9 Pendekatan Non Pasar melalui Contingent Valuation Method (CVM) 15
2.10 Kelayakan Finansial 16
2.11 Aspek Sosial Fasilitas Olahraga Publik 22

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Optimalisasi Aset Gelanggang Olahraga Ambang Milik Pemerintah Kota Kotamobagu
nunu chyntia rottie, Diyah Putriani, S.E., M.Ec., Ph.D.; Dr. Untung Supardi, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.12 Penelitian Terdahulu 24
2.13 Kerangka Berpikir 31
BAB III METODE PENELITIAN 33
3.1 Jenis Dan Sumber Data 33
3.2 Teknik Pengumpulan Data 35
3.3 Metode Analisis Data 37
3.3.1 Pendekatan Pasar Dengan Metode Perbandingan Pasar (Market Comparison Method) 37
3.3.2 Pendekatan Biaya Dengan Metode Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New) 38
3.3.3 Pendekatan Pendapatan Dengan Metode Arus Kas Terdiskonto (Discounted Cash Flow) 38
3.3.4 Pendekatan Non Pasar Dengan Metode Valuasi Kontinjensi (Contingent Valuation Method) 39
3.3.5 Kelayakan Finansial 41
3.3.6 Analisis Aspek Sosial 43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 44
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian 44
4.2. Tarif sewa pasar dan tarif non-pasar berbasis willingness to pay 47
4.2.1. Tarif sewa Pasar untuk GOR Ambang 48
4.2.2 Tarif non-pasar berbasis willingness to pay untuk GOR Ambang 74
4.2.3 Perbandingan Tarif Sewa GOR Ambang Berdasarkan Tarif Perda, Tarif Pasar, dan Tarif Non-Pasar berbasis willingness to pay 84
4.3 Proyeksi Potensi Pendapatan dari Pemanfaatan Aset GOR Ambang Berdasarkan Tarif Sewa Pasar Dan Non-Pasar 86
4.3.1 Proyeksi Pendapatan Berdasarkan Tarif sewa Pasar untuk GOR Ambang 100
4.3.2 Proyeksi Pendapatan Berdasarkan Tarif non-pasar berbasis willingness to pay untuk GOR Ambang 117
4.3.3 Perbandingan Potensi Pendapatan Asli Daerah GOR Ambang 127
4.4 Analisis Kelayakan Finansial GOR Ambang 129

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Optimalisasi Aset Gelanggang Olahraga Ambang Milik Pemerintah Kota Kotamobagu
nunu chyntia rottie, Diyah Putriani, S.E., M.Ec., Ph.D.; Dr. Untung Supardi, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.4.1 Stadion Ambang 130
4.4.2 Kolam Renang GOR Ambang 134
4.4.3 Lapangan Tenis GOR Ambang 136
4.4.4 Lapangan Futsal GOR Ambang 140
4.4.5 Fasilitas Penunjang-Parkir GOR Ambang 143
4.4.6 Analisis Aspek Sosial GOR Ambang 146
BAB V SIMPULAN DAN SARAN 150
5.1 Simpulan 150
5.2 Implikasi 153
5.3 Keterbatasan 155
5.4 Saran 156
DAFTAR PUSTAKA 158
LAMPIRAN 164