

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Prakata.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Grafik	x
Daftar Tabel	xi
Daftar Lampiran	xi
Intisari	xiii
<i>Abstract</i>	xiv
BAB. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Motivasi Penelitian	7
1.6 Manfaat Penelitian	8
1.7 Kontribusi Penelitian	8
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	8
1.9 Sistematika Penulisan	9
BAB II. LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	10
2.1 Otonomi Daerah dan Pengelolaan Keuangan Daerah.....	10
2.2 Pengelolaan dan Pengoptimalan Aset Daerah	12
2.3 Proses Penilaian	13
2.3.1 Pendekatan perbandingan data pasar	17
2.3.2 Pendekatan biaya	18
2.3.3 Pendekatan pendapatan	18
2.3.4 Rekonsiliasi nilai	20
2.4 Penelitian-penelitian Sebelumnya.....	21
2.5 Kerangka Penelitian	23

BAB III. METODE PENELITIAN	25
3.1 Desain Penelitian	25
3.2 Definisi Operasional Variabel.....	25
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	27
3.4 Metode Analisis Data.....	28
3.4.1 Pendekatan Perbandingan Data Pasar	29
3.4.2 Pendekatan Biaya	30
3.4.3 Pendekatan Pendapatan dengan model rasio <i>Gross Income Multiplier</i> (GIM)	31
3.4.4 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016.....	31
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	32
4.1 Deskripsi Data.....	32
4.1.1 Letak geografis dan pembagian administratif Prov. Sulawesi Tenggara	32
4.1.2 Demografi Provinsi Sulawesi Tenggara	33
4.1.3 Kondisi perekonomian Provinsi Sulawesi Tenggara	35
4.1.4 Keuangan daerah Provinsi Sulawesi Tenggara.....	35
4.1.5 Data properti objek	37
4.1.6 Data pembanding	40
4.2 Pembahasan.....	52
4.2.1 Estimasi nilai tanah dan bangunan	53
4.2.2 Estimasi nilai sewa berdasarkan Permendagri No. 19 Th 2016.....	75
4.2.3 Estimasi nilai sewa berdasarkan pendekatan perbandingan data pasar ..	76
4.2.4 Estimasi nilai sewa berdasarkan pendekatan pendapatan dengan model rasio <i>Gross Income Multiplier</i> (GIM).....	84
4.2.6 Rekonsiliasi nilai.....	86
4.3 Kontribusi sewa Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona terhadap retribusi pemakaian kekayaan daerah	88
BAB V. SIMPULAN	89
5.1 Simpulan	90
5.2 Keterbatasan.....	91
5.3 Implikasi	92
Daftar Pustaka	93

Daftar Gambar

1.1	Lokasi Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona.....	4
4.1	Peta administrasi Provinsi Sulawesi Tenggara	33
4.2	Lokasi Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona.....	38
4.3	Luas dan bentuk lahan Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona.....	40
4.4	Lokasi tanah pembanding	41
4.5	Zonasi tanah terhadap pola ruang Kota Kendari.....	42
4.6	Luas dan bentuk tanah pembanding 1	45
4.7	Luas dan bentuk tanah pembanding 2.....	45
4.8	Luas dan bentuk tanah pembanding 3.....	46
4.9	Lokasi objek dan gedung pembanding.....	47
4.10	Zonasi gedung pembanding terhadap pola ruang Kota Kendari.....	48
4.11	Luas dan bentuk lahan Salsa Hall	50
4.12	Luas dan bentuk lahan Grand Awani Hall	51
4.13	Luas dan bentuk lahan Pelangi Balairoom.....	52

Daftar Grafik

1.1	Retribusi daerah Provinsi Sulawesi Tenggara tahun 2013-2016	2
1.2	Retribusi pemakaian kekayaan daerah Provinsi Sulawesi Tenggara tahun 2013-2017	3
4.1	Persentase kepadatan penduduk Provinsi Sulawesi Tenggara 2016.....	34
4.2	Kepadatan penduduk per km ²	34
4.3	Total PDRB Provinsi Sulawesi Tenggara 2012-2016.....	35
4.4	Pendapatan Asli Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara 2013-2017.....	36

Daftar Tabel

3.1	Konsep, variabel, indikator, parameter dan metode.....	27
4.1	Tarif, target penerimaan, total penerimaan dan okupansi Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona tahun 2013-2017	39
4.2	Aksesibilitas tanah objek dan pembanding	43
4.3	Harga tanah pembanding.....	44
4.4	Aksesibilitas objek dan gedung pembanding	48
4.5	Data tanah objek dan pembanding	55
4.6	Data penyesuaian tanah pembanding	56
4.7	Biaya bangun Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona.....	59
4.8	Data Tanah Salsa Hall dan pembanding	60
4.9	Data penyesuaian tanah pembanding Salsa Hall.....	61
4.10	Biaya bangun Salsa Hall	64
4.11	Data Grand Awani Hall dan pembanding tanah	65
4.12	Penyesuaian tanah Grand Awani	66
4.13	Biaya bangun Grand Awani Hall	69
4.14	Data objek dan tanah pembanding Pelangi Ballroom.....	70
4.15	Penyesuaian tanah Pelangi Ballroom	71
4.16	Biaya bangun Pelangi Ballroom	74
4.17	Nilai aset dan nilai sewa Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona.....	75
4.18	Nilai sewa Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona per hari	76
4.19	Nilai sewa Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona per lantai.....	76
4.20	Data objek dan pembanding gedung	77
4.21	Penyesuaian nilai sewa pembanding	78
4.22	Nilai aset pembanding, pendapatan kotor dan GIM.....	85
4.23	Nilai sewa menggunakan metode GIM.....	86
4.24	Rekonsiliasi nilai sewa wajar Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona.....	87
4.25	Kontribusi sewa Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona terhadap retribusi pemakaian kekayaan daerah sewa ruangan	88

Daftar Lampiran

- 1 Denah Ruangan dan Lahan Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona
- 2 Denah Ruangan dan Lahan Salsa Hall
- 3 Denah Ruangan dan Lahan Grand Awani Hall
- 4 Denah Ruangan dan Lahan Pelangi Ballroom
- 5 Biaya Bangun dan Penyusutan Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona
- 6 Biaya Bangun dan Penyusutan Salsa Hall
- 7 Biaya Bangun dan Penyusutan Grand Awani
- 8 Biaya Bangun dan Penyusutan Pelangi Ballroom
- 9 Nilai Aset dan *Gross Income* Properti Objek dan Pembanding
- 10 Foto Properti Objek
- 11 Foto Properti Pembanding