

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Prakata	iv
Halaman Persembahan	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar	xi
Daftar Lampiran	xii
Daftar Istilah.....	xiii
Intisari	xiv
<i>Abstract</i>	xv
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	7
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Pertanyaan Penelitian	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II. LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Biaya, Harga dan Nilai	11
2.2 Nilai Pasar dan Nilai Selain Pasar	14
2.3 Penilaian Properti	15
2.3.1 Pendekatan pasar	16
2.3.2 Pendekatan pendapatan.....	17
2.3.3 Pendekatan biaya.....	20
2.4 Metode Penilaian Tanah	24
2.5 Tinjauan Pustaka	25
2.3 Kerangka Penelitian	27
BAB III. METODE PENELITIAN	28
3.1 Desain Penelitian	28
3.2 Metode Pengumpulan Data	29
3.3 Definisi Operasional	29
3.4 Metode Analisis	30
3.4.1 Nilai tanah.....	31

3.4.2 Nilai bangunan.....	31
3.4.3 Nilai berdasarkan manfaat	32
3.5 Sumber Data	34
3.5.1 Data untuk pendekatan biaya.....	34
3.5.2 Data untuk pendekatan pendapatan	34
3.6 Tahapan Penelitian	35
3.6.1 Tahapan dengan pendekatan biaya	35
3.6.2 Tahapan dengan pendekatan pendapatan	36
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
4.1 Deskripsi Objek Penelitian	37
4.2 Data Tanah	39
4.3 Deskripsi Bangunan	41
4.4 Estimasi Nilai Wajar	43
4.5 Analisis Perbandingan dengan Penilaian DJKN	46
4.6 Kapitalisasi Manfaat Sosial	48
4.6.1 Analisis manfaat sosial	48
4.6.2 Analisis manfaat sosial bersih	50
4.6.3 Kapitalisasi manfaat sosial	51
BAB V. SIMPULAN	54
5.1 Simpulan.....	54
5.2 Implikasi	55
5.3 Keterbatasan	55
5.3 Saran.....	56
Daftar Pustaka	57
Lampiran	

Daftar Tabel

Tabel 1.1	Daftar opini BPK atas LKPP.....	4
Tabel 4.1	Hasil penilaian Penilai Pemerintah	46
Tabel 4.2	Perbandingan hasil penilaian.....	47
Tabel 4.3	Hasil kapitalisasi manfaat sosial	52

Daftar Gambar

Gambar 1.1	Komposisi aset tetap pemerintah per 31 Desember 2017.....	3
Gambar 4.1	Struktur organisasi BPK RI	38
Gambar 4.2	Lokasi properti objek	40

Daftar Lampiran

- Lampiran 1 Nilai Temuan Sejak Tahun 2008
- Lampiran 2 Nilai Temuan Per Tahun
- Lampiran 3 Luas Lantai dan Penggunaan Ruang
- Lampiran 4 Analisis Data Pasar
- Lampiran 5 Perhitungan Biaya Reproduksi Baru
- Lampiran 6 Indeks Harga Bahan Konstruksi
- Lampiran 7 Depresiasi dan BRB Terdepresiasi Per Tahun 2019
- Lampiran 8 Nilai Realisasi Pendapatan dan Belanja Pemerintah Provinsi DKI dan Nilai Cakupan Pemeriksaan BPK
- Lampiran 9 Perbandingan Hasil Penelitian dengan Hasil Penilaian Pemerintah
- Lampiran 10 Tingkat Suku Bunga Kredit Tahun 2018
- Lampiran 11 Tingkat Inflasi Tahun 2018
- Lampiran 12 Perhitungan *Social Discount Rate* (SDR)
- Lampiran 13 Foto Properti Objek

Daftar Singkatan

APBD	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
BRB	Biaya Reproduksi Baru
BMN	Barang Milik Negara
BPK	Badan Pemeriksa Keuangan
BPS	Badan Pusat Statistik
BTB	Biaya Teknis Bangunan
<i>DCF</i>	<i>Discounted Cash Flow</i> (Arus Kas Terdiskonto)
DJKN	Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
<i>DRC</i>	<i>Depreciated Replacement Cost</i> (Biaya Pengganti Terdepresiasi)
KPUP	Konsep dan Prinsip Umum Penilaian
MAPPI	Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
<i>NOI</i>	<i>Net Operating Income</i> (Pendapatan Operasi Bersih)
<i>RCN</i>	<i>Reproduction Cost New</i> (Biaya Reproduksi Baru)
<i>SDR</i>	<i>Social Discount Rate</i> (Tingkat Diskonto Sosial)
SPI	Standar Penilaian Indonesia