

## Daftar Isi

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi .....	vii
Daftar Tabel .....	ix
Daftar Gambar .....	xi
Daftar Lampiran .....	xii
Daftar Istilah .....	xiii
Intisari .....	xiv
Abstract .....	xv
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	11
1.4 Tujuan Penelitian .....	11
1.5 Motivasi Penelitian .....	12
1.6 Manfaat Penelitian .....	12
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	13
1.8 Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II. LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>14</b>
2.1 Landasann Teori .....	14
2.1.1 Nilai .....	14
2.1.2 Aset .....	18
2.1.3 Proses Penilaian .....	19
2.1.4 Pendekatan Pasar .....	24
2.1.5 Pendekatan Biaya .....	28
2.1.6 Sewa Barang Milik Daerah .....	36
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu .....	38
2.3 Kerangka Penelitian .....	41
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>42</b>
3.1 Desain Penelitian .....	42
3.2 Defenisi Operasional .....	42

3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	45
3.4 Teknik Analisis Data .....	47
3.4.1 Pendekatan Biaya .....	47
3.4.2 Pendekatan Perbandingan Data Sewa Pasar .....	52
<b>BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>53</b>
4.1 Deskripsi Data .....	53
4.1.1 Gambaran Geografis dan Administrasi Kabupaten Sikka .....	53
4.1.2 Keadaan Demografi Kabupaten Sikka .....	57
4.1.3 Kondisi Perekonomian Kabupaten Sikka .....	58
4.1.4 Data Properti Objek .....	60
4.1.5 Data Pembanding .....	67
4.1.5.1 Tanah Pembanding .....	67
4.1.5.2 Mesin Pendingin ( <i>Cold Storage</i> ) Pembanding .....	70
4.1.5.3 Sewa Fasilitas <i>Cold Storage</i> Pembanding .....	71
4.2 Pembahasan .....	75
4.2.1 Estimasi Nilai Aset .....	75
4.2.1.1 Estimasi Nilai Tanah .....	75
4.2.1.1 Estimasi Nilai Bangunan .....	87
4.2.1.2.1 <i>Reproduction Cost New</i> (RCN) .....	87
4.2.1.2.2 Penyusutan .....	88
4.2.1.3 Estimasi Nilai Mesin Pendingin ( <i>Cold Storage</i> ) .....	90
4.2.1.3.1 <i>Reproduction Cost New</i> (RCN) .....	91
4.2.1.3.2 Penyusutan .....	94
4.2.1.4 Estimasi Nilai Aset .....	96
4.2.2 Estimasi Nilai Sewa .....	97
4.2.2.1 Estimasi Nilai Sewa berdasarkan Peraturan Bupati Sikka Nomor 23 Tahun 2017 .....	98
4.2.2.2 Estimasi Nilai Sewa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2017 .....	99
4.2.2.3 Estimasi Nilai Sewa Pasar .....	101
<b>BAB V. SIMPULAN .....</b>	<b>116</b>
5.1 Simpulan .....	116
5.2 Keterbatasan .....	117
5.3 Implikasi .....	118
5.4 Saran .....	119
Daftar Pustaka .....	121