

## Daftar Isi

|   |           |
|---|-----------|
| Halaman Judul .....   | i         |
| Halaman Pengesahan .....  | ii        |
| Halaman Pernyataan Keaslian .....                                 | iii       |
| Kata Pengantar .....  | iv        |
| Daftar Isi .....  | vi        |
| Daftar Tabel .....  | viii      |
| Daftar Gambar .....   | ix        |
| Daftar Lampiran .....   | x         |
| Intisari .....  | xi        |
| <i>Abstract</i> .....   | xii       |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>                                    | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....  | 1         |
| 1.2 Keaslian Penelitian .....                                     | 4         |
| 1.3 Rumusan Masalah .....   | 9         |
| 1.4 Pertanyaan Penelitian .....                                   | 10        |
| 1.5 Tujuan Penelitian.....  | 10        |
| 1.6 Kontribusi Penelitian .....                                   | 10        |
| 1.7 Batasan Penelitian .....                                      | 11        |
| 1.8 Sistematika Penelitian.....                                   | 12        |
| <b>BAB II. LANDASAN TEORI .....</b>                               | <b>13</b> |
| 2.1 Landasan Teori.....   | 13        |
| 2.1.1 Rumah Susun .....   | 13        |
| 2.1.2 Kesiediaan Membayar/WTP ( <i>Willingness To Pay</i> ) ..... | 16        |
| 2.1.3 Penilaian Aset .....  | 17        |
| 2.1.3.1 Pendekatan Pasar ( <i>Sales Comparison Method</i> ).....  | 22        |
| 2.1.3.2 Pendekatan Biaya ( <i>Cost Approach</i> ).....            | 23        |
| 2.1.4 Penilaian Tanah.....  | 27        |
| 2.1.5 Sewa Barang Milik Daerah.....                               | 28        |
| 2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu .....                    | 30        |
| 2.3 Kerangka Penelitian.....                                      | 33        |

|   |               |
|---|---------------|
| <b>BAB III. METODE PENELITIAN.....</b>  | <b>36</b>     |
| 3.1 Desain Penelitian.....  | 36            |
| 3.2 Definisi Operasional Variabel.....  | 37            |
| 3.3 Metode Pengumpulan Data.....  | 38            |
| 3.4 Metode Analisis Data .....  | 39            |
| 3.4.1 Pendekatan Perbandingan Data Pasar .....  | 39            |
| 3.4.2 Pendekatan Biaya.....   | 40            |
| 3.4.3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016.....   | 41            |
| <br><b>BAB IV. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>  | <br><b>43</b> |
| 4.1 Deskripsi Data.....   | 43            |
| 4.1.1 Gambaran Umum Rusunawa Karangroto Baru .....  | 43            |
| 4.1.2 Pengelolaan Rusunawa.....   | 46            |
| 4.1.3 Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Karangroto ...                                     | 49            |
| 4.1.4 Deskripsi Objek Penelitian .....  | 50            |
| 4.1.4.1 Lokasi.....   | 50            |
| 4.1.4.2 Data Tanah .....  | 51            |
| 4.1.4.3 Data Bangunan .....   | 51            |
| 4.1.5 Deskripsi Tanah Perbandingan.....   | 52            |
| 4.1.6 Anggaran Pembangunan Rusunawa Karangroto .....  | 55            |
| 4.1.7 Tarif Sewa Rusunawa Karangroto .....  | 55            |
| 4.2 Pembahasan.....   | 57            |
| 4.2.1 Penilaian Tanah dengan Metode Perbandingan Data Pasar ( <i>Sales<br/>Comparison Method</i> )..... | 59            |
| 4.2.2 Penilaian Bangunan dengan Pendekatan Biaya .....  | 62            |
| 4.2.3 Analisis Tarif Sewa Rusunawa Karangroto.....  | 63            |
| 4.2.4 Analisis <i>Willingness To Pay</i> .....  | 65            |
| <br><b>BAB V. KESIMPULAN .....</b>  | <br><b>67</b> |
| 5.1 Simpulan .....  | 67            |
| 5.2 Keterbatasan Penelitian .....   | 68            |
| 5.3 Saran .....   | 68            |
| <br><b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <br><b>70</b> |
| <br><b>LAMPIRAN.....</b>  | <br><b>73</b> |

### Daftar Tabel

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| Tabel 4.1 | Tarif Sewa Rusunawa Karangroto .....                                   | 55 |
| Tabel 4.2 | Data Objek Penilaian dan Tanah Pembanding.....                         | 60 |
| Tabel 4.3 | Penyesuaian Data Pembanding.....                                       | 61 |
| Tabel 4.4 | Rekapitulasi Perhitungan.....  | 62 |
| Tabel 4.5 | Estimasi Nilai Bangunan .....  | 63 |
| Tabel 4.6 | Koefisien untuk Masing-masing Penghuni.....                            | 64 |
| Tabel 4.7 | Estimasi Nilai Sewa Aset .....   | 64 |
| Tabel 4.8 | Tarif Optimal Rusunawa Karangroto.....                                 | 65 |
| Tabel 4.9 | Perhitungan Kesiediaan Membayar (WTP) Penghuni Rusunawa<br>Tambak..... | 66 |
| Tabel 5.1 | Tarif Sewa Optimal Rusunawa Karangroto.....                            | 68 |

## Daftar Gambar

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Gambar 2.1 | Kerangka Penelitian.....                     | 35 |
| Gambar 4.1 | Peta Wilayah dari Kelurahan Karangroto ..... | 43 |
| Gambar 4.2 | Lokasi Objek Penelitian.....                 | 50 |
| Gambar 4.3 | Bangunan Rusunawa Karangroto Blok A.....     | 52 |

## Daftar Lampiran

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Lampiran 1 | Denah Rusunawa Karangroto .....                           | 73 |
| Lampiran 2 | Foto Properti Objek Rusunawa Karangroto .....             | 76 |
| Lampiran 3 | Data Penghuni Rusunawa dan Kesiediaan Membayar (WTP)..... | 77 |
| Lampiran 4 | Biaya Teknis Bangunan Provinsi Jawa Tengah .....          | 79 |
| Lampiran 5 | Tarif Sewa Rusunawa Karangroto Baru .....                 | 80 |
| Lampiran 6 | Perhitungan Kesiediaan Membayar (WTP).....                | 81 |
| Lampiran 7 | Persentase WTP .....                                      | 82 |
| Lampiran 8 | Transkrip Wawancara .....                                 | 83 |

