

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	6
1.3.Rumusan Masalah.....	10
1.4 Pertanyaan Penelitian.....	11
1.5 Tujuan Penelitian.....	11
1.6 Manfaat Penelitian.....	11
1.7 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II LANDASAN TEORI.....	14
2.1 Teori.....	14
2.1.1 Aset.....	14
2.1.2 Bangun Guna Serah.....	15
2.1.3 Konsep Nilai dan Penilaian Properti.....	17
2.1.4 Pendekatan Pendapatan.....	20
2.1.5 Discounted Cash Flow (DCF).....	22
2.1.6 Tingkat Diskonto (Discount Rate).....	23
2.2 Kajian terhadap Penelitian Terdahulu.....	25
2.3 Kerangka Penelitian.....	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	29
3.1 Desain Penelitian.....	29
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	29
3.3 Metode Analisis Data.....	30

3.3.1 Analisis Discounted Cash Flow (DCF).....	30
3.3.2 Analisis Skenario.....	32
3.4 Langkah-langkah Penelitian.....	33
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	35
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	35
4.1.1 Aspek Fisik dan Lokasi.....	35
4.1.2 Kepemilikan dan Pengelolaan.....	36
4.1.3 Kondisi Objek Penelitian Saat Ini.....	38
4.2 Tinjauan Makro Ekonomi Kota Denpasar.....	39
4.2.1 Analisis Kependudukan Kota Denpasar.....	39
4.2.2 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Denpasar.....	40
4.2.3 Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar.....	41
4.2.4 Inflasi Kota Denpasar.....	42
4.3 Analisis Sentra UMKM Kota Denpasar dengan Menggunakan Metode Discounted Cash Flow (DCF).....	43
4.3.1 Periode Proyeksi.....	43
4.3.2 Estimasi Pendapatan Sewa Kios Sentra UMKM Kota Denpasar.....	44
4.3.2.1 Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	44
4.3.2.2 Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	44
4.3.3 Estimasi Pendapatan Kotor Sentra UMKM Kota Denpasar.....	46
4.3.3.1 Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	44
4.3.3.2 Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	44
4.3.4 Biaya Operasional dan Umum Sentra UMKM Kota Denpasar.....	49
4.3.4.1 Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	44
4.3.4.2 Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	50
4.3.5 Perhitungan Tingkat Diskonto (Discount Rate).....	51
4.3.6 Perhitungan Tingkat Kapitalisasi dan Terminal Value.....	52
4.3.7 Nilai Sentra UMKM Kota Denpasar.....	52
4.3.7.1 Nilai Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	53
4.3.7.2 Nilai Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	53
4.4 Analisis Skenario.....	56
4.4.1 Analisis Skenario Optimis.....	57
4.4.1.1 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	57
4.4.1.2 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	58
4.4.2 Analisis Skenario Pesimis.....	61

4.4.2.1 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	61
4.4.2.2 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	63
4.4.3 Nilai Akhir.....	66
4.4.3.1 Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	66
4.4.3.2 Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	67
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	69
5.1 Simpulan.....	69
5.2 Implikasi.....	70
5.3 Keterbatasan.....	71
5.4 Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	73
LAMPIRAN.....	76

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.2 Bagan Proses Penilaian Properti.....	20
Tabel 4.1 Jumlah, Laju Pertumbuhan dan Kepadatan Penduduk.....	39
Tabel 4.2 Produk Domestik Regional Bruto Kota Denpasar Tahun 2010-2015.....	40
Tabel 4.3 Pendapatan Asli Daerah Kota Denpasar Tahun 2006-2015.....	41
Tabel 4.4 Inflasi Kota Denpasar Tahun 2006-2015.....	42
Tabel 4.5 Pertumbuhan Jumlah Pedagang di Kota Denpasar Tahun 2005-2014.....	44
Tabel 4.6 Estimasi Jumlah Pendapatan Sewa Kios Sentra UMKM Kota Denpasar...45	
Tabel 4.7 Estimasi Jumlah Pendapatan Sewa Kios Sentra UMKM Kota Denpasar...46	
Tabel 4.8 Estimasi Pendapatan Kotor Sentra UMKM Kota Denpasar.....	47
Tabel 4.9 Estimasi Pendapatan Kotor Sentra UMKM Kota Denpasar.....	48
Tabel 4.10 Estimasi Biaya Operasional dan Umum Sentra UMKM Kota Denpasar .50	
Tabel 4.11 Estimasi Biaya Operasional dan Umum.....	50
Tabel 4.12 Perhitungan DCF Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	53
Tabel 4.13 Perhitungan DCF Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	54
Tabel 4.14 Nilai Properti Sentra UMKM Kota Denpasar.....	56
Tabel 4.15 Analisis Skenario Sentra UMKM Kota Denpasar.....	56
Tabel 4.16 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kondisi Saat Ini pada Skenario Optimis.....	58
Tabel 4.17 Perhitungan DCF Sentra UMKM Kota Denpasar (Kondisi Saat ini) pada Skenario Optimis.....	58
Tabel 4.18 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah pada Skenario Optimis.....	59

Tabel 4.19 Perhitungan DCF Sentra UMKM Kota Denpasar (Bangun Guna Serah) pada Skenario Optimis.....	60
Tabel 4.20 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini pada Skenario Pesimis.....	62
Tabel 4.21 Perhitungan DCF Sentra UMKM Kota Denpasar (Kondisi Saat Ini) pada Skenario Pesimis.....	63
Tabel 4.22 Tingkat Hunian Kios Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah pada Skenario Pesimis.....	64
Tabel 4.23 Perhitungan DCF Sentra UMKM Kota Denpasar (Bangun Guna Serah) pada Skenario Pesimis.....	65
Tabel 4.24 Nilai Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini pada Skenario Normal, Optimis dan Pesimis.....	66
Tabel 4.25 Perbandingan Skenario Normal, Optimis dan Pesimis Sentra UMKM Kota Denpasar Kondisi Saat Ini.....	67
Tabel 4.26 Nilai Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah pada Skenario Normal, Optimis dan Pesimis.....	67
Tabel 4.27 Perbandingan Skenario Normal, Optimis dan Pesimis dari Sentra UMKM Kota Denpasar Sistem Bangun Guna Serah.....	68

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Kondisi Lahan Bekas Tiara Grosir Saat Ini.....	4
Gambar 2.1 Kerangka Penelitian.....	28
Gambar 4.1 Denah Lokasi Objek Penelitian.....	36

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Analisis DCF Sentra UMKM Kondisi Saat Ini.....	76
Lampiran 2 Analisis DCF Sentra UMKM Kondisis Saat Ini (Skenario Optimis).....	77
Lampiran 3 Analisis DCF Sentra UMKM Kondisi Saat Ini (Skenario Pesimis).....	78
Lampiran 4 Analisis DCF Sentra UMKM Bangun Guna Serah.....	80
Lampiran 5 Analisis DCF Sentra UMKM Bangun Guna Serah (Skenario Optimis)..	83
Lampiran 6 Analisis DCF Sentra UMKM Bangun Guna Serah (Skenario Pesimis)..	86
Lampiran 7 Analisis DCF Sentra UMKM Bangun Guna Serah Untuk Pihak Swasta	89
Lampiran 8 Nilai Sentra UMKM Kota Denpasar.....	92
Lampiran 9 Pertumbuhan Pedagang Kota Denpasar.....	93
Lampiran 10 Perhitungan Jumlah Kios.....	94
Lampiran 11 Perhitungan Biaya Sentra UMKM Kota Denpasar.....	95