

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENGANTAR	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	7
1.3 Perumusan Masalah	10
1.4 Pertanyaan Penelitian	11
1.5 Tujuan Penelitian	11
1.6 Manfaat Penelitian	12
1.7 Sistematika Penulisan	12
BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA	14
2.1 Landasan Teori	14
2.1.1 Aset	14
2.1.2 BMN Idle	15
2.1.3 Pemanfaatan BMN	16
2.1.4 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	17
2.1.5 Penilaian	19
2.1.5.1 Definisi Penilaian	19
2.1.5.2 Pendekatan Penilaian	19
2.2 Tinjauan Pustaka	21
2.3 Kerangka Penelitian	23
BAB III METODE PENELITIAN	25
3.1 Desain Penelitian	25
3.2 Metode Pengumpulan Data	25
3.3 Metode Penyampelan	26
3.4 Metode Analisis Data	27
3.4.1 Analisis Produktifitas	27

3.4.2 Analisis Perspektif Masyarakat	30
3.4.3 Analisis Pasar	31
3.4.4 Analisis Keuangan	32
3.5 Definisi Operasional	35
BAB IV ANALISIS	37
4.1 Analisis Produktifitas Properti	37
4.1.1 Analisis Aspek Hukum dan Peraturan	39
4.1.1.1 Status Kepemilikan Tanah	39
4.1.1.2 Peruntukan Kawasan	40
4.1.1.3 Peraturan Tata Bangunan	41
4.1.2 Analisis Aspek Fisik dan Lokasi	43
4.1.3 Analisis Perspektif Masyarakat	44
4.2 Analisis Pasar	47
4.2.1 Kondisi Umum Perekonomian	47
4.2.2 Usulan Penggunaan Swalayan	48
4.2.2 Usulan Penggunaan Lapangan Olahraga	53
4.3 Analisis Keuangan	57
4.3.1 Analisis Penilaian Tanah	57
4.3.2 Analisis Penilaian Bangunan	59
4.3.3 Nilai Investasi	60
4.3.4 Analisis Pendapatan	61
4.3.4.1 Discount Rate	62
4.3.4.2 Asumsi Pendapatan	63
4.3.4.3 Asumsi Beban	64
4.3.4.4 Cash flow projection	65
4.3.5 Analisis Pendapatan Lapangan Olahraga	65
4.3.6 Analisis Pendapatan Swalayan	66
4.4 Analisis Produktivitas Maksimal	67
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	70
5.1 Simpulan	70
5.2 Implikasi	71
5.3 Keterbatasan	71
5.4 Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	77