

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
1.6 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
2.1 Landasan Teori .....	10
2.1.1 Hak Negara atas Properti .....	10
2.1.2 Manajemen Aset Publik .....	14
2.1.3 Penilaian Aset Publik .....	16
2.2 Keaslian Penelitian .....	18
2.3 Kerangka Penelitian .....	20
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>22</b>
3.1 Desain Penelitian .....	22
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	23
3.3 Definisi Operasional .....	24
3.4 Metode Analisis Data .....	26
3.4.1 Pendekatan Penilaian Aset .....	26
3.4.1.1 Metode Penilaian Tanah .....	29
3.4.1.2 Metode Penilaian Bangunan .....	31
3.4.2 Penghitungan Kompensasi .....	34

BAB IV	ANALISIS .....	36
4.1	Deskripsi Data .....	36
4.1.1	Deskripsi Properti Subjek .....	36
4.1.1.1	Gambaran Umum .....	37
4.1.1.2	Lokasi dan Aksesibilitas .....	37
4.1.1.3	Data Tanah .....	39
4.1.1.4	Data Bangunan .....	39
4.1.1.5	Tinjauan Lingkungan .....	41
4.1.2	Deskripsi Properti Pembanding .....	42
4.2	Pembahasan .....	43
4.2.1	Sistem dan Prosedur Penyelesaian ABMA/T .....	43
4.2.1.1	Penanggungjawab Penyelesaian.....	44
4.2.1.2	Opsi Penyelesaian .....	46
4.2.1.3	Prosedur Peralihan Hak .....	47
4.2.2	Proses Penilaian Aset .....	55
4.2.2.1	Asumsi yang Digunakan .....	55
4.2.2.2	Penilaian Tanah .....	56
4.2.2.3	Penilaian Bangunan.....	59
4.2.2.4	Estimasi Nilai Pasar .....	63
4.2.3	Penghitungan Kompensasi .....	63
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN.....	66
5.1	Simpulan .....	66
5.2	Implikasi .....	67
5.3	Keterbatasan .....	68
5.4	Saran .....	69
DAFTAR PUSTAKA	.....	70

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Kajian terhadap Penelitian Terdahulu .....	18
Tabel 3.1 Desain Penelitian.....	22
Tabel 4.1 Spesifikasi Komponen Bangunan Properti Subjek .....	40
Tabel 4.2 Spesifikasi Properti Pembanding .....	42
Tabel 4.3 Tugas dan Kewajiban Tim Penyelesaian dan Tim Asistensi Daerah .....	45
Tabel 4.4 Data Properti Subjek dan Properti Pembanding .....	57
Tabel 4.5 Hasil Estimasi Nilai Pasar Tanah Properti Subjek.....	58
Tabel 4.6 Spesifikasi Bangunan 1 .....	59
Tabel 4.7 Spesifikasi Bangunan 2 .....	60
Tabel 4.8 Spesifikasi Bangunan 3 .....	61
Tabel 4.9 Spesifikasi Bangunan 4 .....	62
Tabel 4.10 Spesifikasi Fasilitas Bangunan .....	62
Tabel 4.11 Hasil Estimasi Nilai Pasar Properti Subjek .....	63
Tabel 4.12 Komponen Besaran Kompensasi Aset .....	65

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Konteks Penilaian Aset Publik.....	17
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian .....	21
Gambar 3.1 Formula Pendekatan Biaya.....	28
Gambar 3.2 Proses Penerapan Metode Perbandingan Penjualan.....	30
Gambar 4.1 Properti Subjek Tampak Depan .....	36
Gambar 4.2 Lokasi Properti Subjek .....	38
Gambar 4.3 Akses dari Stasiun Kebumen.....	38
Gambar 4.4 Lokasi Properti Subjek dan Pembanding .....	43
Gambar 4.5 Skema Prosedur Penyelesaian Status Aset dengan Kompensasi .....	53
Gambar 4.6 Foto Properti Subjek dan Properti Pembanding.....	58

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Analisis Data Pasar Tanah.....	74
Lampiran 2 Proksi Penyesuaian Nilai Tanah .....	75
Lampiran 3 Gambar Tapak dan Pengembangan Properti Subjek .....	76
Lampiran 4 Analisis Biaya Bangunan 1.....	77
Lampiran 5 Gambar Bangunan 1 .....	78
Lampiran 6 Analisis Biaya Bangunan 2.....	79
Lampiran 7 Gambar Bangunan 2 .....	80
Lampiran 8 Analisis Biaya Bangunan 3.....	81
Lampiran 9 Gambar Bangunan 3 .....	82
Lampiran 10 Analisis Biaya Bangunan 4.....	83
Lampiran 11 Gambar Bangunan 4 .....	84
Lampiran 12 Analisis Biaya Fasilitas Bangunan .....	85
Lampiran 13 Analisis Biaya Bangunan 1 pada Pembandingan 1 .....	86
Lampiran 14 Analisis Biaya Bangunan 2 pada Pembandingan 1 .....	87
Lampiran 15 Analisis Biaya Bangunan 1 pada Pembandingan 2.....	89