

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
INTISARI .....	xiv
<i>ABSTRACT</i> .....	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 .....	12
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
1.7 Sistematika Penulisan .....	13
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA .....	14
2.1 Landasan Teori .....	14
2.1.1 Aset.....	14
2.1.2 Nilai .....	15
2.1.3 Proses Penilaian .....	18
2.1.4 Pendekatan Data Pasar .....	22
2.1.5 Pendekatan Biaya .....	25
2.1.6 Rekonsiliasi Nilai .....	30
2.1.7 Sewa Barang Milik Daerah.....	31

2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu .....	32
2.3 Kerangka Penelitian .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
3.1 Desain Penelitian .....	37
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	37
3.3 Definisi Operasional .....	38
3.4 Metode Analisis Data .....	39
3.4.1 Pendekatan Biaya .....	39
3.4.2 Pendekatan Perbandingan Data Sewa Pasar .....	40
3.4.3 Rekonsiliasi.....	41
<b>BAB IV ANALISIS .....</b>	<b>42</b>
4.1 Deskripsi Data .....	42
4.1.1 Gambaran Geografis dan Demografi Kota Palangka Raya .....	42
4.1.2 Demografi Kota Palangka Raya.....	44
4.1.3 Kondisi Perekonomian Kota Palangka Raya .....	44
4.1.4 Data Properti Objek.....	45
4.1.5 Data Pembanding .....	46
4.1.5.1 Tanah Pembanding .....	46
4.1.5.2 Gedung Pertemuan Pembanding .....	50
4.2 Pembahasan.....	51
4.2.1 Estimasi Nilai Aset.....	51
4.2.1.1 <i>Reproduction Cost New</i> .....	51
4.2.1.2 Penyusutan .....	51
4.2.1.3 Estimasi Nilai Properti .....	52
4.2.1.4 Estimasi Nilai Tanah.....	53
4.2.1.5 Estimasi Nilai Aset .....	60
4.2.2 Estimasi Sewa .....	62
4.2.2.1 Nilai Sewa Pasar .....	62
4.2.2.2 Nilai Sewa Berdasarkan Permendagri 19/2016 .....	71
4.2.2.3 Nilai Sewa Berdasarkan Perda Prov Kalteng 1/2016 .....	74
4.2.3 Kontribusi Sewa terhadap PAD .....	74

BAB V	SIMPULAN DAN SARAN .....	79
5.1	Simpulan .....	79
5.2	Implikasi .....	81
5.3	Keterbatasan .....	82
5.4	Saran .....	83
5.4.1	Bagi Pemprov Kalimantan Tengah .....	83
5.4.2	Bagi Peneliti Selanjutnya .....	84
DAFTAR PUSTAKA	.....	85
LAMPIRAN	.....	88

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu .....	7
Tabel 1.2 Nilai Sewa Gedung Pertemuan Umum .....	11
Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Per Kecamatan Tahun 2015 .....	44
Tabel 4.2 Data Pembanding Nilai Tanah .....	48
Tabel 4.3 Data Pembanding Sewa Pasar Gedung Pertemuan .....	50
Tabel 4.4 Estimasi Nilai Wajar Bangunan Gedung Dharma Wanita .....	53
Tabel 4.5 Data Pembanding Tanah .....	54
Tabel 4.6 Penyesuaian Data Pembanding Tanah .....	55
Tabel 4.7 Penyesuaian Lokasi Data Pembanding Tanah .....	56
Tabel 4.8 Penyesuaian Legalitas Data Pembanding Tanah .....	57
Tabel 4.9 Nilai Penawaran Tanah .....	57
Tabel 4.10 Penyesuaian Luas Tanah .....	58
Tabel 4.11 Penyesuaian Elevasi Tanah .....	59
Tabel 4.12 Penyesuaian Lebar Depan Tanah .....	59
Tabel 4.13 Pembobotan Properti Pembanding Tanah .....	60
Tabel 4.14 Estimasi Nilai Wajar Gedung Dharma Wanita .....	61
Tabel 4.15 Data Pembanding Sewa Pasar .....	63
Tabel 4.16 Penyesuaian Lokasi Data Pembanding Sewa Pasar .....	64
Tabel 4.17 Penyesuaian Luas Tanah Data Pembanding Sewa Pasar .....	65
Tabel 4.18 Penyesuaian Luas Bangunan Data Pembanding Sewa Pasar .....	66
Tabel 4.19 Penyesuaian Kualitas Bangunan Data Pembanding Sewa Pasar ....	66
Tabel 4.20 Penyesuaian Lebar Jalan Depan Data Pembanding Sewa Pasar ....	67

Tabel 4.21 Penyesuaian Fasilitas Data Pembanding Sewa Pasar .....	68
Tabel 4.22 Penyesuaian Fasilitas Parkir Data Pembanding Sewa Pasar .....	70
Tabel 4.23 Penyesuaian Data Sewa Pasar Gedung Pertemuan .....	71
Tabel 4.24 Tarif Pokok Sewa Gedung Dharma Wanita .....	73
Tabel 4.25 Tarif Sewa Gedung Dharma Wanita Per Hari .....	73
Tabel 4.26 Keterisian Gedung Dharma Wanita 2014-2016 .....	75
Tabel 4.27 Estimasi Potensi Kontribusi Sewa Gedung Dharma Wanita .....	75
Tabel 4.28 Kontribusi Sewa Gedung Dharma Wanita Terhadap PAD .....	77

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Gedung Pertemuan Umum Dharma Wanita .....	3
Gambar 2.1 Bagan Proses Penilaian Properti .....	22
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian .....	36
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Palangka Raya .....	43
Gambar 4.2 PDRB Kota Palangka Raya 2012-2015 .....	45

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Analisis Nilai Tanah .....	89
Lampiran 2 Perhitungan Penyesuaian Data Tanah .....	90
Lampiran 3 Estimasi Nilai Bangunan .....	91
Lampiran 4 Nilai Sewa Gedung Dharma Wanita .....	92
Lampiran 5 Analisis Nilai Sewa Pasar .....	93
Lampiran 6 Tingkat Okupansi Gedung Dharma Wanita .....	94
Lampiran 7 Estimasi Kontribusi Sewa Gedung Dharma Wanita Thd PAD .	95
Lampiran 8 Biaya Pengurukan Pekarangan di Kota Palangka Raya .....	96
Lampiran 9 Biaya Teknis Bangunan MAPPI Kota Palangka Raya .....	97
Lampiran 10 Foto Eksterior Objek Penelitian .....	98
Lampiran 11 Foto Interior Objek Penelitian .....	99
Lampiran 12 Foto Lokasi Pembanding Nilai Tanah .....	100
Lampiran 13 Foto Lokasi Pembanding Sewa Pasar .....	101
Lampiran 14 Denah Gedung Dharma Wanita .....	102
Lampiran 15 Target Pendapatan Asli Daerah Prov. Kalteng TA. 2017 .....	103