

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	7
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Pertanyaan Penelitian	9
1.5 Tujuan penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian	10
1.7 Sistematika Penulisan.....	10
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teori	11
2.1.1 Dasar Hukum Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Aset Daerah	12
2.1.2 Pengertian Barang Milik Daerah dan Aset Daerah	13
2.1.2.1 Properti Rumah Toko.....	17
2.1.2.2 Pengertian Penyewaan Barang Milik Daerah	18
2.2 Penilaian Barang Milik Daerah.....	19
2.2.1 Pengertian Penilaian.....	19
2.2.2 Aplikasi Pendekatan Penilaian Barang Milik Daerah	23
2.2.2.1 Pendekatan Pasar.....	24
2.2.2.1.2 Rangkaian Penyesuaian Harga Pembandingan.....	28
2.2.2.2 Pendekatan Pendapatan.....	30
2.2.2.2.1 Tingkat Pengembalian Investasi	31
2.2.2.2.1.1 Metode Kapitalisasi Langsung	31

2.2.2.3	Rekonsiliasi	33
2.2.2.3.1	Rekonsiliasi Nilai Akhir	34
2.3	Kajian Pustaka	
2.3.1	Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	35
2.4	Model Penelitian/Kerangka Penelitian	38
 BAB III METODA PENELITIAN		
3.1	Desain Penelitian	41
3.2	Metode Pengumpulan Data	41
3.2.1	Pengumpulan data primer	41
3.2.2	Pengumpulan data sekunder	42
3.3	Metode Penyampelan	42
3.4	Defenisi Operasional	44
3.5	Instrumen Penelitian	45
3.6	Metode Analisis Data	46
 BAB IV PEMBAHASAN		
4.1	Deskripsi Data	48
4.1.1	Gambaran Umum Kabupaten Belitung	48
4.1.2	Lokasi Properti	53
4.1.3	Identifikasi Properti	57
4.1.3.1	Properti Subjek	57
4.1.3.2	Properti Pembanding	60
4.1.3.2.1	Properti Pembanding 1	60
4.1.3.2.2	Properti Pembanding 2	62
4.1.3.2.3	Properti Pembanding 3	65
4.2	Pembahasan Hasil Perhitungan	67
4.2.1	Pendekatan Pasar	67
4.2.2	Pendekatan Pendapatan	77
4.2.2.1	Metode Kapitalisasi Langsung	77
4.2.3	Rekonsiliasi	79
4.2.4	Rekonsiliasi Nilai Akhir	80
4.3	Perhitungan Pendapatan Potensial	81
 BAB V SIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Simpulan	83
5.2	Implikasi	83
5.3	Keterbatasan	84
5.4	Saran	85
DAFTAR PUSTAKA		86
LAMPIRAN		90

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Rekap Barang Milik Daerah Tahun Anggaran 2012 dan 2013.....	2
Tabel 1.2	Jumlah Target dan Realisasi Retribusi Pasar Grosir/Pertokoan Kabupaten Belitung Tahun 2013 S/D 2014.....	4
Tabel 2.1	Faktor Penyesuaian	27
Tabel 3.1	Sampel Penelitian.....	43
Tabel 4.1	Jarak Dari Ibukota Kecamatan Ke Ibukota Kecamatan Lain dalam Kabupaten Belitung (km).....	49
Tabel 4.2	Penyebaran Pulau Menurut Kecamatan Di Kabupaten Belitung ...	49
Tabel 4.3	Luas Daerah Administrasi Kabupaten Belitung dirinci menurut Kecamatan	50
Tabel 4.4	Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Belitung	51
Tabel 4.5	Jumlah Penduduk Kabupaten Belitung menurut Jenis Kelamin per Kecamatan Tahun 2012.....	52
Tabel 4.6	Laju Inflasi Kabupaten Belitung Tahun 2005 s.d 2012 (Tahun 2000 = 100).....	53
Tabel 4.7	Koordinat Gambar Situasi Tanah.....	55
Tabel 4.8	Tabel Data Properti Subjek	60
Tabel 4.9	Tabel Data Pembanding 1	62
Tabel 4.10	Tabel Data Pembanding 2	64
Tabel 4.11	Tabel Data Pembanding 3	66
Tabel 4.12	Jaringan Data Pasar (<i>Market Data Grid</i>)	67
Tabel 4.13	Penyesuaian Jaringan Data Pasar	68
Tabel 4.14	Interval dan Prosentase Penyesuaian Hak Kepemilikan	70
Tabel 4.15	Interval dan Prosentase Penyesuaian Lokasi	71
Tabel 4.16	Interval dan Prosentase Penyesuaian Luas Area disewakan	72
Tabel 4.17	Interval dan Prosentase Penyesuaian Luas Parkir	73
Tabel 4.18	Interval dan Prosentase Penyesuaian Daya Listrik Terpasang.....	73
Tabel 4.19	Interval dan Prosentase Lebar Depan.....	74
Tabel 4.20	Pembobotan Pembanding.....	76
Tabel 4.21	Perhitungan Indikasi Nilai Sewa.....	77



Tabel 4.22 Perhitungan Pengali Pendapatan Sewa Tahunan/Bulanan.....	78
Tabel 4.23 Rekonsiliasi.....	80
Tabel 4.24 Rekonsiliasi Indikasi Nilai	81
Tabel 4.25 Perhitungan Pendapatan Potensial	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Perubahan Paradigma Manajemen Aset.....	6
Gambar 2.1	Bentuk Pemanfaatan Aset	19
Gambar 2.2	Bagan Proses Penilaian	21
Gambar 2.3	Kaitan Tujuan Penelitian dan Penentuan Dasar Nilai	23
Gambar 2.4	Proses dan Prosedur Penggunaan Pendekatana atau Metode Penilaian dengan Memperhatikan Kebutuhan Data Pasar dan Kualifikasi Properti	31
Gambar 2.5.	Diagram Model Penelitian	40
Gambar 4.1	Perbandingan Luas Daerah Administrasi Kabupaten Belitung Dirinci Menurut Kecamatan.....	50
Gambar 4.2	Jumlah Desa /Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Belitung.....	51
Gambar 4.3	Perbandingan Jumlah Penduduk Kabupaten Belitung menurut Jenis Kelamin.....	52
Gambar 4.4	Perbandingan Laju Inflasi Kabupaten Belitung	53
Gambar 4.5	Peta Pola Ruang Kecamatan Tanjungpandan	54
Gambar 4.6	Peta Pola Ruang Blad Kecamatan Tanjungpandan.....	54
Gambar 4.7	Citra Satelit Lokasi Properti.....	55
Gambar 4.8	Peta Kawasan Lokasi Properti	55
Gambar 4.9	Gambar Situasi Ruko KV senang	56
Gambar 4.10	Gambar Properti Subjek.....	60
Gambar 4.11	Properti Pembanding 1	62
Gambar 4.12	Properti Pembanding 2.....	64
Gambar 4.13	Properti Pembanding 3.....	67

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Tahapan Kegiatan Pengumpulan Data Penelitian di Lapangan	90
Lampiran 2	Rincian Data Penelitian yang Didapatkan	91
Lampiran 3	Formulir Pendataan	92
Lampiran 4	Gambar Sketsa Urutan Ruko	98
Lampiran 5	Daftar Penyewa Ruko Kawasan KV. Senang.....	99
Lampiran 6	Peraturan Bupati Belitung nomor 18 Tahun 2014	100
Lampiran 7	Surat Izin Penelitian	106
Lampiran 8	Kartu Inventaris Barang (KIB A dan KIB C).....	107
Lampiran 9	Jaringan Data Pasar Penilaian Sewa KV senang.....	129
Lampiran 10	Asumsi-asumsi Penyesuaian	131
Lampiran 11	Metode Pendekatan Pendapatan	133
Lampiran 12	Rekonsiliasi	134