

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	xi
DAFTAR GRAFIK	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENGANTAR	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	9
1.3 Rumusan Masalah	11
1.4 Pertanyaan Penelitian	13
1.5 Tujuan Penelitian	13
1.6 Manfaat Penelitian	13
1.7 Sistematika Penulisan	14
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	16
2.1 Landasan Teori	15
2.1.1 Barang Milik Negara	15
2.1.2 Pengelolaan Barang Milik Negara	16
2.1.3 Penggunaan BMN sebagai Penunjang Pelayanan Publik	17
2.1.4 Penilaian Barang Milik Negara	19
2.1.5 Rumah Susun	21
2.1.5.1 Tarif Sewa Rumah Susun	24
2.1.5.2 Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>)	25
2.1.5.3 Kapitalisasi	27
2.1.5.4 Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>)	28
2.1.6 Teori Ketinggian Bangunan	33
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	34
2.3 Kerangka Penelitian	37

BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1 Jenis Penelitian	38
3.2 Metode Pengumpulan Data	39
3.3 Definisi Operasional	41
3.4 Instrumen Penelitian	43
3.5 Metode Analisis Data	43
3.5.1 Pendekatan Biaya	43
3.5.2 Pendekatan Pendapatan	44
 BAB IV ANALISIS	 46
4.1 Deskripsi Data	46
4.1.1 Gambaran Geografis dan Demografi Kabupaten Sleman	46
4.1.2 Kondisi Perekonomian Kabupaten Sleman	48
4.1.3 Data Properti Objek	51
4.1.4 Anggaran Pembangunan Rusunawa	54
4.1.5 Laporan Realisasi Anggaran	55
4.1.6 Tarif Sewa Rusunawa Dabag	56
4.1.7 Gambaran Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Dabag	57
4.2 Pembahasan	59
4.2.1 Estimasi Nilai Bangunan	60
4.2.2 Pendekatan Pendapatan	61
4.2.3 Analisis Biaya dan Manfaat Rusunawa Dabag	62
 BAB V SIMPULAN DAN SARAN	 68
5.1 Simpulan	68
5.2 Implikasi	69
5.3 Keterbatasan	70
5.4 Saran	71
 DAFTAR PUSTAKA	 73
 LAMPIRAN	 77

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Kepadatan Penduduk menurut Kabupaten/Kota di DIY, 2011-2015 3
Tabel 1.2	Pengelompokan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Berdasarkan Pendapatan 6
Tabel 1.3	Besaran UMK di Kabupaten/Kota Provinsi DIY 7
Tabel 1.4	Penelitian Terdahulu 9
Tabel 1.5	Tarif Sewa <i>Existing</i> Rusunawa Dabag 11
Tabel 2.1	Struktur Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana 25
Tabel 3.1	Data Penelitian 40
Tabel 4.1	Proyeksi Jumlah Penduduk Kabupaten Sleman per Kecamatan Tahun 2015 48
Tabel 4.2	Persebaran Sarana Perekonomian per Desa di Kecamatan Depok Tahun 2015 50
Tabel 4.3	Tarif Sewa <i>Existing</i> Rusunawa Dabag Tahun 2016 56
Tabel 4.4	Estimasi Nilai Bangunan 60
Tabel 4.5	Komponen Biaya Operasional 62
Tabel 4.6	Usulan Penyesuaian Tarif Sewa Optimal Rusunawa Dabag 1 64
Tabel 4.7	Usulan Penyesuaian Tarif Sewa Optimal Rusunawa Dabag 2 65
Tabel 5.1	Estimasi Nilai Bangunan Rusunawa Dabag 68
Tabel 5.2	Penyesuaian Tarif Sewa Optimal Rusunawa Dabag 68
Tabel 5.3	Estimasi Tarif Sewa Optimal Rusunawa Dabag 71

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Lokasi Rusunawa Dabag, Rusunawa Mranggen, Rusunawa Gemawang, dan Rusunawa Jongke	8
Gambar 2.1 Model Berdasarkan Teori Ketinggian Bangunan	33
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian	37
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman	46
Gambar 4.2 Lokasi Objek Penelitian	53
Gambar 4.3 Lokasi Objek Penelitian	53

DAFTAR GRAFIK

	Halaman
Grafik 4.1 Laju Inflasi Kabupaten Sleman Tahun 2009-2015	49
Grafik 4.2 Sebaran Jenis Kelamin Penghuni Rusunawa Dabag	57
Grafik 4.3 Sebaran Jenis Pekerjaan Penghuni Rusunawa Dabag	58
Grafik 4.4 Sebaran Penghasilan Penghuni Rusunawa Dabag	58

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Data Objek Penelitian	77
Lampiran 2 <i>Risk Free Rate</i>	78
Lampiran 3 Beta	79
Lampiran 4 <i>Market Risk Premium</i>	81
Lampiran 5 Suku Bunga Bank	83
Lampiran 6 Inflasi D.I. Yogyakarta Tahun 2007- 2015	85
Lampiran 7 <i>Growth</i> Tarif	86
Lampiran 8 <i>Discount Rate</i>	87
Lampiran 9 Hasil Perhitungan dengan Pendekatan Biaya	88
Lampiran 10 Hasil Perhitungan dengan Pendekatan Pendapatan	89
Lampiran 11 Hasil Simulasi DCF 1 Optimalisasi Tarif Sewa	91
Lampiran 12 Hasil Simulasi DCF 2 Optimalisasi Tarif Sewa	93
Lampiran 13 Dokumentasi Lokasi	95