

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Keaslian Penelitian	7
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Tujuan Penelitian.....	10
1.5 Manfaat Penelitian.....	10
1.6 Sistematika Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Teori Penilaian.....	12
2.1.1 Pendekatan Pasar	13
2.1.2 Pendekatan pendapatan.....	14
2.1.3 Pendekatan biaya	15
2.1.4 Alternatif Metode Dalam Pendekatan Pendapatan	17
2.1.5 Metode Penyisaan.....	23
2.1.6 Tingkat Kapitalisasi	26
2.1.7 Proses Penilaian Aset Tetap BUMN.....	32
2.1.8 Pemanfaatan Aset Tetap BUMN Dengan Cara Sewa.....	33
2.1.9 Besaran Sewa BMN mengacu pada Peraturan Pemerintah (PP) dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK)	34
2.1.10 Praktik Terbaik Penilaian Tarif Sewa.....	38
2.1.11 Penilaian Nilai Sewa Pasar Dengan Pendekatan Pendapatan	45
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	46

2.3 Kerangka Penelitian.....	50
BAB III METODA PENELITIAN	
3.1 Desain Penelitian	52
3.2 Metoda Pengumpulan Data	53
3.3 Definisi Operasional.....	55
3.4 Instrumen Penelitian.....	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Deskripsi Data	61
4.1.1 Gambaran Fisik dan Lingkungan.....	61
4.1.2 Kondisi Makro Ekonomi	68
4.1.3 Kondisi Ekonomi Regional.....	76
4.2 Hasil Analisis Data dan Pembahasan	81
4.2.1 Penilaian Tanah	81
4.2.2 Penilaian Bangunan	82
4.2.3 Indikasi Nilai Pasar Proerti.....	87
4.2.4 Estimasi Nilai Sewa Pasar Dengan Pendekatan Pendapatan	87
4.2.5 Estimasi Tarif Sewa Dengan Formula Sewa PMK 33/PMK 06/2012	100
4.2.6 Nilai Sewa Pasar	102
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan.....	104
5.2 Keterbatasan Penelitian	106
5.3 Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN.....	113

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	7
Tabel 2.1 Nilai Sisa Bangunan Berdasarkan Kondisi Bangunan.....	37
Table 2.2 Besaran Faktor Penyesuaian	38
Tabel 4.1 Data Pembanding Tanah	81
Tabel 4.2 Daftar Tipe dan Umur Bangunan.....	83
Tabel 4.3 BTB untuk Wilayah Kalimantan Timur	85
Tabel 4.4 Indikasi Nilai Pasar Bangunan.....	86
Tabel 4.5 Indikasi Nilai Properti.....	87
Table 4.6 Data Beta Industri Sejenis.....	92
Tabel 4.7 Suku Bunga Dasar Kredit Perbankan	93
Tabel 4.8 Tingkat Diskonto	94
Tabel 4.9 Umur Ekonomis Bangunan.....	96
Tabel 4.10 Indikasi Nilai Sewa Pasar Bangunan	98
Tabel 4.11 Nilai Sewa Pasar Tanah	99
Tabel 4.12 Nilai Sewa Pasar Properti	100
Table 4.13 Tarif Sewa Bangunan	101
Tabel 4.14 Tarif Sewa Tanah	102
Tabel 4.15 Kesimpulan Indikasi Nilai Sewa Pasar Berdasar Formula PMK	102
Tabel 4.16 Perbandingan Nilai Sewa Pasar Properti	103

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Bagan Proses Penilaian Properti	13
Gambar 4.1 Layout Bangunan	68

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Analisis Indikasi Nilai Pasar Tanah	113
Lampiran 2 Spesifikasi Umum Bangunan Standard MAPPI	114
Lampiran 3 Standar Biaya Teknis Bangunan (BTB) MAPPI Wilayah Kalimantan Timur	115
Lampiran 4 Indikasi Nilai Pasar Bangunan	116
Lampiran 5 Indikasi Nilai Pasar Properti	117
Lampiran 6 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 47 Tahun	118
Lampiran 7 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 41 Tahun	119
Lampiran 8 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 29 Tahun	120
Lampiran 9 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 28 Tahun	121
Lampiran 10 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 25 Tahun	122
Lampiran 11 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 23 Tahun	123
Lampiran 12 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 22 Tahun	124
Lampiran 13 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 21 Tahun	125
Lampiran 14 Perhitungan Nilai Sewa Pasar Untuk Bangunan Dengan Sisa Umur Ekonomis 18 Tahun	126
Lampiran 15 Indikasi Nilai Sewa Pasar Bangunan Dengan Metode DCF	127
Lampiran 16 Indikasi Nilai Sewa Pasar Tanah Dengan Metode DCF	128
Lampiran 17 Tarif Sewa Tanah Bangunan Sesuai PMK	129
Lampiran 18 Perbandingan Nilai Sewa Pasar Jangka Waktu 5 Tahun	130