

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR GRAFIK.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
INTISARI.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Pertanyaan Penelitian	9
1.4 Tujuan Penelitian.....	9
1.5 Kerangka Penelitian	11
BAB II GAMBARAN UMUM.....	12
2.1 Kondisi Umum	12
2.2 Tinjauan Pustaka	13
2.2.1 Aset	13
2.2.2 Penilaian.....	14
2.2.3 Konsep Harga, Biaya dan Nilai.....	14
2.2.4 Nilai Pasar	16
2.2.5 Pasar	16
2.2.6 Pasar Tradisional	17
2.2.7 Retribusi	20
2.2.8 Teori Pendekatan Biaya	21
2.2.9 Metode Perbandingan Data Pasar	26
2.2.10 Teori Kapitalisasi	28
2.2.11 Teori Estimasi Nilai Sewa.....	30
2.2.12 Kesiediaan Membayar (<i>Willingness to Pay/WTP</i>).....	31
2.2.13 Kemampuan Membayar (<i>Ability to Pay/ATP</i>).....	32
2.2.14 Pendapatan Asli Daerah (PAD)	32
2.3 Keaslian Penelitian	34
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	43
3.1 Desain Penelitian	43
3.2 Data Penelitian	45
3.2.1 Sumber Data.....	45
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.2.3 Populasi dan Sampel	48
3.3 Definisi Operasional	49
3.4 Metode Analisis Data	52
3.4.1 Komponen Penilaian	54

3.4.2	Estimasi Tarif Retribusi	55
3.4.3	Analisis Kesiediaan Membayar (<i>Willingness to Pay</i>)	57
3.4.4	Analisis Kemampuan Membayar (<i>Ability to Pay</i>)	58
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		59
4.1	Gambaran Umum Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta	60
4.1.1	Sumber Retribusi Daerah Tahun 2022	61
4.2	Gambaran Umum Properti Subjek	62
4.2.1	Sejarah Pasar Lempuyangan	63
4.2.2	Lokasi dan Identifikasi Properti Subjek	64
4.2.3	Aksesibilitas	66
4.2.4	Fasilitas dan Keadaan Lingkungan	67
4.2.5	Data Tanah	67
4.2.6	Peruntukan Lahan	68
4.2.7	Data Bangunan	69
4.2.8	Pembagian Ruang pada Pasar Lempuyangan	70
4.2.9	Data Pedagang Pasar Lempuyangan	72
4.2.10	Data Pendapatan Retribusi Kios, Los, Lapak Pasar Lempuyangan	73
4.2.11	Data Pengunjung Pasar Lempuyangan	75
4.3	Pembahasan	76
4.3.1	Tarif Retribusi yang Berlaku Saat Ini	76
4.3.2	Perhitungan Tarif Retribusi Berdasarkan Optimalisasi Nilai Properti ..	78
4.3.3	Analisis Kesiediaan Membayar/ <i>Willingness to Pay</i> (WTP)	90
4.3.4	Analisis Kemampuan Membayar/ <i>Ability to Pay</i> (ATP)	92
4.3.5	Kontribusi Pendapatan Retribusi Optimal terhadap PAD	94
4.3.6	Skema Subsidi dari Tarif Retribusi Optimal Pasar Lempuyangan	96
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		99
5.1	Kesimpulan	99
5.2	Saran	101
DAFTAR PUSTAKA		102
LAMPIRAN		105