

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GRAFIK.....	x
GLOSARIUM.....	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Kerangka Penelitian .....	9
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN .....	10
2.1 Kondisi Umum .....	10
2.1.1 Kondisi Umum Kontribusi Retribusi Terhadap PAD Kota Magelang ...	10
2.1.2 Kondisi Umum Pasar Cacaban .....	12
2.2 Tinjauan Pustaka .....	14
2.2.1 Aset dan Properti.....	14
2.2.2 Penilaian.....	15

2.2.3	Harga, Biaya, dan Nilai.....	16
2.2.4	Penilaian Properti.....	16
2.2.5	Nilai Pasar.....	18
2.2.6	Pasar.....	18
2.2.7	Pasar Tradisional.....	19
2.2.8	Retribusi.....	20
2.2.9	Teori Pendekatan Biaya (Cost Approach) .....	21
2.2.10	Metode Perbandingan Data Pasar .....	21
2.2.11	Metode Kapitalisasi .....	22
2.2.12	Teori Estimasi Nilai Sewa .....	22
2.2.13	Ability to Pay .....	23
2.2.14	Willingness to Pay .....	23
2.2.15	Pendapatan Asli Daerah (PAD) .....	24
2.3	Keaslian Penelitian .....	25
2.4	Penelitian Terdahulu.....	26
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		30
3.1	Desain Penelitian.....	30
3.2	Data Penelitian .....	31
3.2.1	Sumber Data.....	31
3.3	Definisi Operasional.....	32
3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	36
3.5	Sampel dan Populasi .....	37
3.6	Teknik Analisis Data .....	39
3.6.1	Metode Deskriptif Kuantitatif.....	39
3.6.2	Komponen Penelitian.....	40
3.6.3	Pendekatan Biaya.....	41
3.6.4	Estimasi Retribusi Sewa .....	43
3.6.5	Analisis Willingness to Pay .....	46
3.6.6	Analisis Ability to Pay .....	46
3.6.7	Analisis SWOT .....	47

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	51
4.1 Gambaran Umum Pasar Cacaban .....	51
4.1.1 Lokasi dan Identifikasi Pasar Properti .....	51
4.1.2 Aksesibilitas .....	52
4.1.3 Fasilitas dan Keadaan Lingkungan .....	53
4.1.4 Data Tanah .....	54
4.1.5 Peruntukan Lahan .....	54
4.1.6 Data Bangunan .....	55
4.1.7 Data Pembagian Ruang Dagang Pasar Cacaban .....	56
4.1.8 Data Tarif Retribusi yang Berlaku di Pasar Cacaban .....	57
4.1.9 Data Pendapatan Pasar Cacaban .....	58
4.1.10 Data Pengunjung Pasar Cacaban .....	59
4.2 Analisis Nilai Pasar .....	59
4.2.1 Analisis Nilai Pasar Tanah .....	59
4.2.2 Analisis Nilai Pasar Bangunan .....	63
4.3 Analisa Tarif Retribusi .....	66
4.4 Pembobotan Besaran Tarif Retribusi .....	70
4.5 Perhitungan Tarif Retribusi Optimal .....	73
4.6 Analisis Willingness to Pay dan Ability to Pay .....	74
4.6.1 Analisis Ability to Pay .....	74
4.6.2 Analisis Willingness to Pay .....	76
4.7 Skema Tarif Retribusi Optimal dari Segi Sosial .....	77
4.8 Kontribusi Pendapatan Retribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah .....	79
4.9 Analisis SWOT .....	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	84
5.1 Kesimpulan .....	84
5.2 Saran .....	85

## DAFTAR GAMBAR

Gambar IV.1 Peta Lokasi Pasar Cacaban .....	51
Gambar IV.2 Tampak Jalan Depan Aset.....	53
Gambar IV.3 Peta Batas Aset.....	54
Gambar IV.4 Zoning Wilayah Kota Magelang.....	55
Gambar IV.5 Site Plan Pasar Cacaban.....	57
Gambar IV.6 Lokasi Data Pembanding dan Objek Penilaian.....	61
Gambar IV.7 Grafik IFAS dan EFAS .....	82

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Realisasi PAD dan Pendapatan Retribusi Daerah Kota Magelang.....	3
Tabel I.2 Pasar Tradisional di Kota Magelang berdasarkan Kelasnya Tahun 20244	
Tabel I.3 Tingkat Hunian Pasar di Kota Magelang.....	4
Tabel II.1 Penelitian Terdahulu.....	26
Tabel IV.1 Tarif Retribusi Pasar Cacaban Saat Ini (Rp).....	58
Tabel IV.2 Pendapatan Pasar Cacaban Tahun 2019-2023 .....	58
Tabel IV.3 Jumlah Pengunjung Pasar Cacaban Tahun 2019-2023 .....	59
Tabel IV.4 Penilaian Indikasi Nilai Pasar Tanah .....	61
Tabel IV.5 Rekapitulasi Biaya Pengganti Baru Pasar Cacaban (Rp).....	63
Tabel IV.6 Indikasi Nilai Pasar Bangunan Pasar Cacaban (Rp) .....	65
Tabel IV.7 Rekapitulasi Penilaian Pasar Cacaban (Rp .....	66
Tabel IV.8 Perhitungan Band of Investment.....	69
Tabel IV.9 Estimasi Nilai Sewa Pasar Cacaban (Rp) .....	70
Tabel IV.10 Penyesuaian Pembobotan Kios, Los, dan Pelataran Pasar Cacaban .	73
Tabel IV.11 Estimasi Tarif Retribusi Sewa Per Hari Per Meter Persegi	
Berdasarkan Optimalisasi Nilai Properti .....	73
Tabel IV.12 Perbandingan Tarif Retribusi yang Berlaku dengan Optimalisasi....	75
Tabel IV.13 Perhitungan WTP Pedagang Pasar Cacaban.....	76
Tabel IV.14 Persentase WTP terhadap ATP.....	77
Tabel IV.15 Tarif Retribusi Optimalisasi dengan Skema Subsidi .....	78
Tabel IV.16 Skema Pendapatan Tahunan Pasar Cacaban dengan Tarif Retribusi	
Optimalisasi .....	79
Tabel IV.17 Kontribusi Pendapatan Retribusi terhadap PAD Kota Magelang (Rp)	
.....	79
Tabel IV.18 Kontribusi Pendapatan Retribusi dengan Subsidi terhadap PAD.....	80
Tabel IV.19 Hasil SWOT Kuesioner .....	80
Tabel IV.20 Perhitungan IFAS dan EFAS.....	81

## DAFTAR GRAFIK

Grafik II.1 Pendapatan Asli Daerah Kota Magelang Tahun 2019-2023.....	10
Grafik II.2 Retribusi Daerah Kota Magelang Tahun 2019-2023 .....	11
Grafik II.3 Kontribusi Pendapatan Retribusi Daerah Terhadap PAD tahun 2019-2023 .....	12