



## Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis.....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel .....	viii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Lampiran .....	x
INTISARI.....	xi
ABSTRACT .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	11
1.4 Tujuan Penelitian.....	11
1.5 Manfaat Penelitian.....	11
1.6 Kontribusi Penelitian.....	12
1.7 Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>14</b>
2.1 Landasan Teori .....	14
2.1.1 Penilaian properti .....	14
2.1.2 Aset .....	17
2.1.3 Tanah.....	18
2.1.4 Harga, biaya, dan nilai .....	19
2.1.6 Pasar tradisional .....	21
2.1.7 Retribusi .....	22
2.1.8 Teori pendekatan perbandingan data pasar ( <i>sales comparison approach</i> ) .....	23
2.1.9 Teori pendekatan biaya ( <i>cost approach</i> ).....	25
2.1.10 Teori kapitalisasi .....	31
2.1.11 Teori estimasi nilai sewa.....	32
2.2 Tinjauan Pustaka .....	33
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
3.1 Desain Penelitian .....	35
3.2 Definisi Operasional.....	37
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	38
3.4 Teknik Analisis Data .....	40



3.4.1	Komponen penilaian .....	40
3.4.2	Estimasi nilai sewa .....	41
3.4.3	Analisis kesediaan membayar ( <i>willingness to pay</i> ) .....	42
3.4.4	Analisis kemampuan membayar ( <i>ability to pay</i> ) .....	43
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Bantul .....	46
4.1.1	Kinerja perekonomian Kabupaten Bantul .....	46
4.1.2	Laju inflasi Kabupaten Bantul .....	48
4.1.3	Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bantul .....	48
4.2	Gambaran Umum Properti Subjek .....	50
4.2.1	Lokasi dan identifikasi properti .....	51
4.2.2	Aksesibilitas .....	52
4.2.3	Fasilitas dan keadaan lingkungan .....	53
4.2.4	Analisis dampak lingkungan .....	53
4.2.5	Data tanah .....	54
4.2.6	Peruntukan lahan .....	55
4.2.7	Data Bangunan .....	56
4.2.8	Pembagian Pasar Bantul .....	61
4.2.9	Data pedagang Pasar Bantul .....	62
4.3	Pembahasan .....	64
4.3.1	Perhitungan tarif retribusi sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti .....	65
4.3.2	Perhitungan tarif retribusi sewa berdasarkan kesediaan membayar (WtP) .....	70
4.3.3	Perhitungan tarif retribusi sewa berdasarkan kemampuan membayar (AtP) .....	71
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>73</b>
5.1	Kesimpulan .....	73
5.2	Implikasi .....	73
5.3	Keterbatasan .....	74
5.4	Saran .....	74
	Daftar Pustaka .....	76
	Lampiran .....	79