



## Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....	iii
Prakata.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel .....	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran .....	xi
Intisari .....	xii
<i>Abstract</i> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
1.6 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN PENELITIAN TERDAHULU</b> .....	9
2.1 Aset dan Penilaiannya.....	9
2.1.1 Aset.....	9
2.1.2 Barang Milik Daerah .....	9
2.1.3 Properti .....	10
2.1.4 Penilaian Properti .....	11
2.1.4.1 Pendekatan Pasar.....	11
2.1.4.2 Pendekatan Biaya .....	15
2.1.4.3 Pendekatan Pendapatan .....	17
2.1.5 Teori Kapitalisasi .....	19
2.1.6 Tarif Sewa .....	21
2.1.7 Pendapatan Asli Daerah (PAD).....	23
2.2 Penelitian Terdahulu .....	24



<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	27
3.1 Desain Penelitian .....	27
3.2 Definisi Operasional .....	28
3.2.1 Pusat Perbelanjaan.....	28
3.2.2 Aset.....	28
3.2.3 Nilai Tanah.....	28
3.2.4 Nilai Bangunan.....	28
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	29
3.3.1 Metode Investigasi .....	29
3.3.2 Metode Wawancara.....	29
3.4 Teknik Analisis Data .....	30
3.4.1 <i>Reproduction Cost New</i> (RCN).....	30
3.4.2 Biaya Penyusutan .....	31
3.4.3 Pendekatan Pasar.....	32
3.4.4 Estimasi Nilai Sewa .....	33
3.4.4.1 Nilai Sewa .....	33
3.4.4.2 Analisis Kesiediaan Membayar ( <i>Willingness to Pay</i> ).....	34
3.4.4.3 Analisis Kemampuan Membayar ( <i>Ability to Pay</i> ) .....	35
3.4.4.4 Nilai Sewa Berdasarkan Perbup No. 7 Tahun 2017.....	36
3.4.5 Kontribusi Sewa Terhadap Penerimaan PAD .....	37
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	38
4.1 Deskripsi Data .....	38
4.1.1 Letak Geografis dan Pembagian Administratif Kabupaten Sintang ..	38
4.1.2 Demografi Kabupaten Sintang .....	39
4.1.3 Tinjauan Ekonomi Kabupaten Sintang .....	40
4.1.4 Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sintang.....	42
4.1.5 Perkembangan dan Rencana Pola Ruang Kabupaten Sintang .....	44
4.1.6 Data Pasar Raya Kabupaten Sintang.....	46
4.1.7 Lokasi dan Identifikasi Properti .....	46
4.1.8 Data Bangunan .....	48
4.1.9 Data Pembanding .....	50
4.1.9.1 Tanah Pembanding.....	50
4.2 Pembahasan .....	52
4.2.1 Estimasi Nilai Aset.....	52
4.2.1.1 <i>Reproduction Cost New</i> (RCN).....	52
4.2.1.2 Depresiasi .....	55
4.2.1.3 Estimasi Nilai Bangunan.....	56
4.2.1.4 Estimasi Nilai Tanah .....	57
4.2.2 Estimasi Nilai Sewa .....	64
4.2.2.1 Tarif Retribusi Sewa dengan Peraturan Bupati .....	64
4.2.2.2 Tarif Retribusi Sewa dengan Optimalisasi Nilai Properti.....	65
4.2.2.3 Tarif Retribusi Sewa dengan WtP.....	69
4.2.2.4 Tarif Retribusi Sewa dengan AtP.....	70



4.2.3 Kontribusi Sewa Terhadap PAD .....	71
<b>BAB V SIMPULAN .....</b>	<b>74</b>
5.1 Simpulan .....	74
5.2 Keterbatasan .....	75
5.3 Implikasi .....	76
5.4 Saran. ....	77
Daftar Pustaka .....	78
Lampiran .....	80