

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	7
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Pertanyaan Penelitian	8
1.5 Tujuan Penelitian	9
1.6 Lingkup Penelitian.....	9
1.7 Manfaat Penelitian	10
1.8 Sistematika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI/KAJIAN PUSTAKA	11
2.1 Kajian Penelitian Terdahulu	11
2.2 Teori	13
2.2.1 Teori Aset	13
2.2.2 Teori Pasar.....	14
2.2.3 Pasar Tradisional	15
2.2.4 Teori Retribusi.....	16
2.2.5 Penilaian Properti	20
2.2.6 Tarif Retribusi	27
2.2.7 Teori Kemampuan Membayar (<i>Ability To Pay</i>)/ATP.....	28
2.2.8 Teori Kesiediaan Membayar (<i>Willingness To Pay</i>)/WTP.	29
2.2.9 Pendapatan Asli Daerah	30
2.3 Kerangka Penelitian	31

BAB III	METODE PENELITIAN	33
3.1	Desain Penelitian	33
3.2	Metode Pengumpulan Data	34
3.3	Metode Penyampelan	36
3.4	Definisi Operasional	37
3.5	Metode Analisis Data	39
3.5.1	Komponen Penilaian	39
3.5.2	Perhitungan Tarif Sewa Tanah dan Bangunan	41
3.5.3	Analisis Kemampuan Membayar (ATP)	41
3.5.4	Analisis Kesiediaan Membayar (WTP)	42
3.5.5	Estimasi Tarif Retribusi Optimal	42
BAB IV	ANALISIS	44
4.1	Gambaran Umum Kota Yogyakarta	45
4.1.1	Kinerja Perekonomian DI. Yogyakarta	45
4.1.2	Laju Inflasi DI. Yogyakarta	46
4.1.3	Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta	47
4.2	Gambaran Umum Properti Subjek	49
4.2.1	Sejarah Pasar Tradisional	49
4.2.2	Lokasi dan Identifikasi Properti	51
4.2.3	Aksesibilitas	52
4.2.4	Fasilitas dan Keadaan Lingkungan	53
4.2.5	Analisis Dampak Lingkungan	54
4.2.6	Data Tanah	54
4.2.7	Peruntukan Lahan	55
4.2.8	Data Bangunan	56
4.2.9	Pembagian Pasar Klitikan Pakuncen	60
4.2.10	Data Pendapatan Pasar Klithikan Pakuncen	61
4.2.11	Data Pedagang Pasar Klithikan Pakuncen	62
4.3	Pembahasan	63
4.3.1	Perhitungan Tarif Retribusi Berdasarkan Optimalisasi Nilai Properti	67
4.3.2	Perhitungan Tarif Retribusi Berdasarkan Kesiediaan Membayar (WTP)	73
4.3.3	Perhitungan Tarif Retribusi Berdasarkan Kemampuan Membayar (ATP)	74
4.3.4	Perhitungan Kontribusi Pendapatan Retribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah	74
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	76
5.1	Simpulan	76
5.2	Implikasi	76
5.3	Keterbatasan	77
5.4	Saran	77

Halaman

DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	81