

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 GRAFIK	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	9
1.3 Rumusan Masalah	10
1.4 Pertanyaan Penelitian	11
1.5 Tujuan Penelitian	11
1.6 Manfaat Penelitian	11
1.7 Sitematika Penulisan	12
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teori	13
2.1.1 Pengertian Toko	13
2.1.2 Kontruksi	13
2.1.3 Pengertian Aset	15
2.1.4 Nilai	16
2.1.5 Nilai Sewa	19
2.1.6 Nilai Pasar (<i>Market Value</i>)	20

2.1.7 Penilaian Properti	20
2.1.8 Retribusi	21
2.2 Metode Penelitian	22
2.2.1 Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>)	22
2.2.2 Pendekatan Pasar (<i>Market Approach</i>)	24
2.2.3 Tarif Retribusi	26
2.3 Kajian Pustaka	28
2.4 Kerangka Penelitian	29
 BAB III METODE PENELITIAN	 31
3.1 Jenis dan Desain Penelitian	31
3.2 Metode Pengumpulan Data	32
3.2.1 Pengumpulan Data Primer	32
3.2.2 Pengumpulan Data Sekunder	33
3.3 Metode Penyampelan Data	34
3.4 Definisi Operasional	35
3.5 Metode Analisis Data	38
3.5.1 Pendekatan Biaya	38
3.5.2 Perhitungan Tarif Sewa Tanah dan Bangunan	39
3.5.3 Analisis Kesiediaan untuk Membayar (WTP)	40
3.5.4 Estimasi Tarif Retribusi	41
 BAB IV ANALISIS	 42
4.1 Deskripsi Data	42
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Temanggung	42
4.1.2 Perekonomian Kabupaten Temanggung	43
4.2 Gambaran Umum Properti Objek (Pertokoan Temanggung Indah)	47
4.2.1 Sejarah Properti Objek (Pertokoan Temanggung Indah)	47
4.2.2 Lokasi dan Identifikasi Properti Objek (Pertokoan Temanggung Indah)	48

4.3 Pembahasan.....	52
4.3.1 Data Tanah	52
4.3.2 Estimasi Nilai Tanah	53
4.3.3 Estimasi Nilai Bangunan.....	60
4.3.4 Estimasi Nilai Tanah dan Bangunan Properti Objek	62
4.3.5 Estimasi Nilai Sewa Aset Menurut PMK Nomor 33 Tahun 2012..	63
4.3.6 Perhitungan Tarif Retribusi Berdasarkan Kesiediaan Membayar (WTP)	67
4.3.7 Perhitungan Tarif Retribusi Berdasarkan Kemampuan Membayar (ATP)	69
 BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	 71
5.1 Simpulan	71
5.2 Keterbatasan	72
5.3 Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN	78

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Rekapitulasi Mutasi Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Temanggung Tahun 2011-2015	4
Tabel 1.2 Referensi Penelitian Terdahulu	9
Tabel 4.1 PDRB Atas Harga Berlaku dan Atas Harga Konstan Kabupaten Temanggung Tahun 2010-2014	46
Tabel 4.2 Data Objek Penilaian dan Data Pembanding	55
Tabel 4.3 Data Penyesuaian Tanah Pembanding	56
Tabel 4.4 Penyesuaian Status Hak Tanah/Legalitas	57
Tabel 4.5 Penyesuaian Luas Tanah Data Pembanding	58
Tabel 4.6 Penyesuaian Bentuk Tanah Data Pembanding	59
Tabel 4.7 Penyesuaian Elevasi Data Pembanding	59
Tabel 4.8 Penyesuaian Lebar Depan Data Pembanding	60
Tabel 4.9 Estimasi Biaya Bangunan Baru Pertokoan Temanggung Indah Pada Tahun 2016	61
Tabel 4.10 Estimasi Nilai Bangunan Properti Objek	62
Tabel 4.11 Estimasi Nilai Tanah Bangunan Properti Objek Tahun 2016	63
Tabel 4.12 Estimasi Nilai Aset Mengacu Pada PMK Nomor 33 Tahun 2012	64
Tabel 4.13 Tarif Retribusi Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 17 Tahun 2016	66
Tabel 4.14 Estimasi Tarif Retribusi Untuk Pertokoan Temanggung Indah	67
Tabel 4.15 Perhitungan Kesiediaan Membayar (WTP)	68
Tabel 4.16 Perhitungan Kemampuan Membayar (ATP)	70
Tabel 5.1 Nilai Pokok Sewa Properti Objek Menurut PMK Nomor 33 Tahun 2012	71
Tabel 5.1 Estimasi Penyesuaian Tarif Retribusi untuk Pertokoan Temanggung Indah dengan Nilai Sewa Per Jam	72

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 RTRW Kabuapten Temanggung Tahun 2011-2013 (Peta Rencana Kawasan Strategis)	3
Gambar 1.2 Peta Letak Pertokoan Temanggung Indah	6
Gambar 1.3 <i>Site Plan</i> Pertokoan Temanggung Indah	8
Gambar 2.1 Kerangka Penelitian.....	30
Gambar 4.1 Peta Administratif Kabupaten Temanggung	43
Gambar 4.2 Kios Temanggung Indah Sebelum Direnovasi	47
Gambar 4.3 Pertokoan Temanggung Indah 2016.....	48
Gambar 4.4 Peta Pola Ruang Kabupaten Temanggung	49
Gambar 4.5 Pertokoan Temanggung Indah 3 Dimensi	50
Gambar 4.6 Pertokoan Temanggung Indah 2016	51
Gambar 4.7 Sertifikat Tanah Komplek Alun-alun Temanggung	53

DAFTAR GRAFIK

	Halaman
Grafik 4.1 Pertumbuhan Ekonomi Kbpupaten Temanggung Tahun 2011-2015	44
Grafik 4.2 Laju Perkembangan Inflasi Kabupaten Temanggung Tahun 2011- 2015	45

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 BTB Kabupaten Temanggung	78
Lampiran 2 Daftar Satuan Pekerjaan Pertokoan Temanggung Indah 2016....	80
Lampiran 3 Site Plan Pertokoan Temanggung Indah	90
Lampiran 4 Data Tanah Primer Properti Objek dan Pembanding	91
Lampiran 5 Faktor-faktor Penyesuaian	92
Lampiran 6 Gambar Properti Objek dan Pembanding	95
Lampiran 7 Lay Out Sertifikat Tanah	96
Lampiran 8 Perhitungan Sewa PMK Nomor 33 Tahun 2012	97
Lampiran 9 Estimasi Nilai Sewa Pokok Tanah dan Bangunan	98
Lampiran 10 Data ATP dan WTP	99
Lampiran 11 Rekapitulasi Mutasi Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Temanggung Tahun 2011-2015	100
Lampiran 12 Golongan Dagang Menurut Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Nomor 5 Tahun 2012	101