

INTISARI

Penelitian ini dilakukan untuk mengestimasi nilai dari Pasar Kranggan Yogyakarta untuk menentukan tarif retribusi yang optimal berdasarkan nilai dari properti. Hal tersebut perlu dilakukan dikarenakan tarif retribusi Pasar Kranggan belum berubah dari tahun 2009 dan tarif retribusi yang berlaku belum mempertimbangkan nilai properti yang ada di lapangan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar untuk mengestimasi Indikasi Nilai Pasar Tanah dan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (DRC) untuk mengestimasi Indikasi Nilai Pasar Bangunan serta Metode Kapitalisasi untuk mengestimasi tarif retribusi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa nilai properti Pasar Kranggan adalah sebesar Rp289.530.900.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah) yang terdiri dari indikasi nilai pasar tanah Rp278.420.300.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Delapan Milyar Empat Ratus Dua Puluh Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) dan Indikasi nilai pasar bangunan sebesar Rp11.110.600.000,00 (Sebelas Milyar Seratus Sepuluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah). Besaran tarif retribusi per hari per meter persegi berdasarkan optimalisasi adalah Rp3.300, Rp2.900, dan Rp2.400 untuk kategori kios; Rp2.100 dan Rp1.600 untuk kategori los; dan Rp1.300 untuk kategori lapak.

Kata Kunci: Nilai Pasar, Pendekatan Biaya, Penilaian, Tarif Retribusi Pelayanan Pasar

ABSTRACT

This study was conducted to estimate the value of Pasar Kranggan Yogyakarta to determine the optimal retribution rate based on the value of the property. This needs to be done because the Pasar Kranggan retribution rate has not changed from 2009 and the applicable retribution rate has not considered the value of existing properties in the field. The study was conducted using the Market Data Comparison Method to estimate the Indication of Land Market Value and the Depreciated Replacement Cost Method (DRC) to estimate the Indication of Building Market Value and the Capitalization Method to estimate the retribution rate. The results of this study show that the property value of Pasar Kranggan is Rp289,530,900,000 (Two Hundred Eighty-Nine Billion Five Hundred Thirty Million and Nine Hundred Thousand Rupiah) consisting of an indication of the market value of land of Rp278,420,300,000 (Two Hundred Seventy Eight Billion Four Hundred Twenty Million and Three Hundred Thousand Rupiah) and an indication of the market value of a building of Rp11,110,600,000, 00 (Eleven Billion One Hundred Ten Million and Six Hundred Thousand Rupiah). The amount of retribution rates per day per square meter based on optimization is Rp3,300, Rp2,900, and Rp2,400 for the kiosk category; Rp2,100 and Rp1,600 for los; and Rp1,300 for stall category.

Keyword: Cost Approach, Market Service Retribution, Market Value, Valuation