

## INTISARI

Tarif retribusi yang berlaku di Pasar Lempuyangan saat ini belum mengalami perubahan sejak Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Retribusi Pelayanan Pasar ditetapkan. Hal tersebut menjadi salah satu faktor penyebab pendapatan retribusi kios, los, dan lapak Pasar Lempuyangan saat ini belum optimal sehingga perlu untuk dioptimalkan. Penelitian ini menerapkan metode pendekatan biaya (*cost approach*) untuk menentukan indikasi nilai pasar dari Pasar Lempuyangan. Kemudian menggunakan metode tingkat kapitalisasi melalui perhitungan *Band of Investment Method* dan pembobotan untuk menghasilkan tarif retribusi optimal berdasarkan nilai properti sesuai dengan kategori ruang kios, los, dan lapak. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa nilai pasar dari Pasar Lempuyangan adalah sebesar Rp42.707.586.000,00 yang terdiri dari indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp39.846.800.000,00 dan indikasi nilai pasar bangunan sebesar Rp2.860.786.000,00. Besar tarif retribusi optimal berdasarkan optimalisasi nilai properti Pasar Lempuyangan adalah Rp1.450 untuk kios A, Rp1.190 untuk kios B, Rp975 untuk kios C, Rp950 untuk los B, Rp735 untuk los C, dan Rp637 untuk lapak C. Dengan menerapkan tarif retribusi optimal, pendapatan retribusi Pasar Lempuyangan dapat menyumbang kontribusi sebesar 0,07% terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta, meningkat sebesar 0,05% apabila dibandingkan dengan kontribusi pendapatan retribusi Pasar Lempuyangan sebelum optimalisasi.

**Kata Kunci:** *Band of Investment Method, Nilai Pasar, Pendekatan Biaya, Tarif Retribusi*

## ABSTRACT

*The current levy rate at Lempuyangan Market has not changed since Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2009 concerning Retribusi Pelayanan Pasar Market Service Charges was enacted. This is one of the factors causing the income from levy fees for kios, los, and lapak at Pasar Lempuyangan were still not optimal and needs to be optimized. This study is an application of the cost approach to determine market value indications from Pasar Lempuyangan. This study used the capitalization level method through the calculation of the Band of Investment Method and weighting to produce optimal levy rates based on property values in accordance with the categories of kios, los and lapak space. The results of this study indicate that the market value of the Pasar Lempuyangan is Rp42,707,586,000.00 consisting of an indication of the market value of land of Rp39,846,800,000.00 and an indication of the market value of buildings of Rp2,860,786,000.00. The optimal levy rate based on optimizing the property value of Pasar Lempuyangan is Rp1,450 for kios A, Rp1,190 for kios B, Rp975 for kios C, Rp950 for los B, Rp735 for los C, and Rp637 for lapak C. By applying a levy rate optimally, the Pasar Lempuyangan levy income can contribute 0.07% to Yogyakarta City's Local Revenue (PAD), an increase of 0.05% compared to the Pasar Lempuyangan levy revenue contribution before optimization.*

**Keywords:** *Band of Investment Method, Cost Approach, Levy Rate, Market Value*