

INTISARI

Penelitian ini dilakukan untuk mengestimasi nilai dari Pasar Cacaban Kota Magelang untuk menentukan tarif retribusi yang optimal berdasarkan nilai dari properti. Hal tersebut perlu dilakukan karena tarif retribusi Pasar Cacaban belum berubah dari tahun 2011 dan tarif yang berlaku belum mempertimbangkan nilai properti yang ada. Saat ini pedagang yang berjualan di Pasar Cacaban dibebani atau harus membayar sewa tempat per bulan dan juga membayar retribusi per hari. Penelitian ini menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar untuk mengestimasi Indikasi Nilai Pasar Tanah dan Metode Biaya Penggantian Terdepresiasi (DRC) untuk mengestimasi Indikasi Nilai Bangunan Pasar serta mengestimasi tarif retribusi menggunakan Metode Kapitalisasi melalui perhitungan *Band of Investment Method*. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa nilai properti Pasar Cacaban adalah sebesar Rp12.151.094.000,00 yang terdiri dari Indikasi Nilai Pasar Tanah sebesar Rp9.073.512.000,00,00 dan Indikasi Nilai Pasar Bangunan sebesar Rp3.077.582.000,00. Hasil perhitungan tarif retribusi optimal per hari per meter persegi adalah Rp1.294,00 untuk kios, Rp881,00 untuk los, dan Rp498,00 untuk lapak. Dengan menerapkan tarif retribusi optimal, pendapatan retribusi Pasar Cacaban dapat menyumbang kontribusi sebesar 0,030% terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Magelang, meningkat sebesar 0,026% dari kontribusi retribusi Pasar Cacaban tahun 2023 yang hanya sebesar 0,004%.

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

ABSTRACT

The research is conducted to estimate the value of Cacaban Traditional Market Magelang City to determine the optimal retribution rate based on the property value. This needs to be done because the retribution tariff of Cacaban Traditional Market has not been changed since 2011 and the applicable tariff has not considered the value of the existing property. Currently, trades selling in Cacaban Traditional Market are burdened or have to pay monthly space rent and also pay retribution per day. The research uses the Market Data Comparison Method to estimate the Indicated Market Value of Land and the Depreciated Replacement Cost (DRC) Method to estimate the Indicated Market Building Value and to estimate the retribution rate using the Capitalization Method though the Band of Investment Method calculation. The calculation result shows that the property value of Cacaban Traditional Market is Rp12.151.094.000,00 which consists of Land Market Value Indication of Rp9.073.512.000,00 and Building Market Value Indication of Rp3.077.582.000,00. The calculation result of optimal retribution rate per day per square meter is Rp1.294,00 for kios, Rp881,00 for los, and Rp498,00 for lapak. By applying the optimal retribution rate, the Cacaban Traditional Market retribution revenue can contribute 0,030% to the Local Original Revenue (PAD) of Magelang City, an increase of 0,026% from the contribution of Cacaban Traditional Market retribution in 2023 which was only 0,004%.

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