



INTISARI

Kabupaten Bantul memiliki peran yang sangat strategis sebagai penggerak roda perekonomian di Daerah Istimewa Yogyakarta karena Kabupaten Bantul memiliki pusat-pusat perekonomian, dan juga berbagai tempat wisata yang ramai dikunjungi. Kegiatan perekonomian yang dimaksud tidak terlepas dari pasar baik pasar tradisional maupun pasar modern. Pasar menjadi tempat dimana permintaan dan penawaran bertemu, atau dapat disebut juga sebagai sarana transaksi jual-beli barang ataupun jasa. Sampai sekarang ini, keberadaan pasar masih menjadi sangat penting bagi masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan. Berdasarkan kondisi yang ada di lapangan, terindikasikan adanya sebuah potensi bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bantul untuk terus ditingkatkan dari tahun ke tahun. Salah satu cara yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah melalui pengoptimalan tarif retribusi sewa dari Pasar Bantul. Adanya ketidaksesuaian antara aturan tertulis dan praktik dalam melakukan pungutan retribusi sewa tentunya membuat perlunya dilakukan kajian untuk mengupayakan peningkatan PAD melalui tarif retribusi sewa pasar tradisional, khususnya dalam kasus Pasar Bantul.

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai Pasar Bantul dalam kaitannya untuk menentukan tarif retribusi sewa pasar yang optimal berdasarkan nilai properti. Hal tersebut perlu dilakukan karena selama ini tarif retribusi sewa yang diterapkan ditetapkan berdasarkan indeks harga saja, belum menggunakan nilai properti yang ada di lapangan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa estimasi nilai properti subjek dalam hal ini adalah Pasar Bantul adalah sebesar Rp22.977.177.000,00. Nilai tersebut terdiri dari indikasi nilai bangunan sebesar Rp16.159.067.000,00 dan indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp6.818.110.000,00. Besarnya tarif retribusi sewa per hari per meter persegi berdasarkan optimalisasi nilai properti adalah Rp4.950,00 untuk kategori kios, Rp2.800,00 untuk kategori los, dan Rp850,00 untuk kategori pelataran.

Kata Kunci: Nilai Pasar Bantul, Tarif Retribusi Sewa Pasar Tradisional,
Pendekatan Biaya, Pendekatan Perbandingan Pasar, Penilaian Properti,
Barang Milik Daerah



ABSTRACT

Bantul Regency has a very strategic role as a driver of the economy in the Special Province of Yogyakarta because Bantul Regency has economic centers, as well as various tourist attractions that are crowded. The market becomes a place where requests and offers meet, or can be referred to as a means of buying and selling transactions of goods or services. Until now, the existence of the market is still very important for the community in order to meet their needs. Based on the actual conditions, it is indicated that there is a potential for Bantul Regency's Regional Revenue (PAD) to be increased from year to year. One way to be analyzed in this study is through optimizing the levy rates from the Bantul Market. The existence of discrepancies between written rules and practices in levies certainly makes it necessary to conduct a study to seek an increase in PAD through traditional market rental levy rates, especially in the case of the Bantul Market.

This study aims to estimate the market value of Bantul in relation to determining the optimal market levy rates based on property values. This needs to be done because so far the lease levy applied has been set based on the price index alone, not using property values in the field.

The results of this study indicate that the estimated property value of the subject in this case is Pasar Bantul which is Rp22.977.177.000,00. This value consists of indications of building value of Rp16.159.067.000,00 and indications of market value of land amounting to Rp6.818.110.000,00. The amount of rental levy rates per day per square meter based on optimization of property values is Rp4.950,00 for the kiosk category, Rp2.800,00 for the lot category, and Rp850,00 for the courtyard category.

Keywords: Pasar Bantul's Value, Market Rental Rate, Cost Approach, Market Comparison Approach, Property Appraisal, Regional Property