

INTISARI

Kota Surakarta memiliki peran yang sangat strategis sebagai penggerak roda perekonomian di Jawa Tengah karena Kota Surakarta memiliki pusat-pusat perekonomian, industri 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) Kota Surakarta untuk terus ditingkatkan dari tahun ke tahun. Salah satu cara yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah melalui pengoptimalan tarif retribusi sewa dari Pasar Gede Surakarta. 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 Gede Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai Pasar Gede 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 Gede adalah sebesar Rp229.198.000.000,00. Nilai tersebut terdiri dari indikasi nilai bangunan sebesar Rp15.394.000.000,00 dan indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp 213.804.000.000,00. Besarnya tarif retribusi sewa per hari per meter persegi berdasarkan optimalisasi nilai properti adalah Rp2.500,00 untuk kategori kios, Rp1.200,00 untuk kategori los, dan Rp500,00 untuk kategori pelataran.

Kata Kunci: Nilai Pasar Gede, Tarif Retribusi Sewa Pasar Tradisional, Pendekatan Biaya, Pendekatan Perbandingan Pasar, Penilaian Properti, Optimalisasi Aset.

ABSTRACT

The city of Surakarta has a very strategic role as a driving force for the economy in Central Java because it has economic centers, industry, and various tourist attractions. Markets, both traditional markets and modern markets, have been playing an important role in the economic activity. Markets are places where supply and demand meet. It can also be referred to as a place for buying and selling goods or services. Until now, the existence of markets is still very important for the community in order to meet everyday needs. The field condition indicated that the Surakarta City's Original Regional Revenue (PAD) can be increased constantly from year to year. This study analyses one of the ways to increase the revenue through optimizing the rental levy rate from Pasar Gede Surakarta. The discrepancy between the written rules and the practice of collecting rental fees makes it necessary to conduct a study that seek the way to increase PAD through traditional market rental fees, especially in the case of Pasar Gede Surakarta.

This study aims to estimate the value of Pasar Gede in relation to determining the optimal market rental levy rate based on property value. This is essential because so far the applied rental levy rates have only been set based on the price index and not the property values in the field.

The results of this study indicate that the estimated property value of the subject, in this case, Pasar Gede, is Rp. 229,198,000,000.00. The value consists of an indication of the building value of Rp. 15,394,000,000.00 and an indication of the market value of the land of Rp. 213,804,000,000.00. The amount of the rental levy rate per day per square meter based on the optimization of the property value is IDR 2,500.00 for the kiosk category, IDR 1,200.00 for the booth category, and IDR 500.00 for the courtyard category.

Keywords: Pasar Gede Value, Traditional Market Rental Levy Rates, Cost Approach, Market Comparison Approach, Property Valuation, Asset Optimization.