



**LAPORAN AKHIR PKM-PENELITIAN**

**ANALISIS PERAN RETRIBUSI PASAR TERHADAP PENDAPATAN ASLI  
DAERAH SETELAH REVITALISASI  
(STUDI KASUS : PASAR KEBON KEMBANG KOTA BOGOR)**

Oleh:

Laili Mufidah	H14100092 /2010
Raden Heni Hindawati	H14100021 /2010
Arti Ilhami	H14100031 /2010
Putri Rahayuningtias	H14100082 /2010
Ika Pertiwi	H24120012 /2012

**INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2014**



## PENGESAHAN PKM-PENELITIAN

1. Judul Kegiatan : Analisis Peran Retribusi Pasar Terhadap Pendapatan Asli Daerah Setelah Revitalisasi (Studi Kasus : Pasar Kebon Kembang Kota Bogor)
2. Bidang Kegiatan : PKM-Penelitian
3. Ketua Pelaksana Kegiatan
  - a. Nama Lengkap : Laili Mufidah
  - b. NIM : H14100092
  - c. Jurusan : Ekonomi dan Studi Pembangunan
  - d. Universitas : Institut Pertanian Bogor
  - e. Alamat rumah dan No.Hp : Babakan Tengah No. 40 RT/RW 02/08 Kelurahan Babakan, Dramaga, Bogor/085717305208
- a. Alamat email : lailimufidah04@gmail.com
4. Anggota pelaksana kegiatan : 4 orang
5. Dosen pendamping
  - a. Nama lengkap dan gelar : Dr. Alla Asmara, S.Pt, M.Si
  - b. NIDN : 0013017303
  - c. Alamat rumah dan No.Hp : Komplek IPB Alam Sinarsari Blok D-85, Dramaga Bogor/ 08121358573
6. Biaya Kegiatan Total : Rp 8.000.000
  - a. DIKTI : Rp 8.000.000
  - b. Sumber lain : -
7. Jangka waktu pelaksanaan : 4 bulan

Bogor, 11 Juli 2014

Menyetujui  
Ketua Departemen

Ketua Pelaksana Kegiatan

Dr. Ir. Dedi Budiman Hakim, M.Ec  
NIP. 19641022 198903 1 003

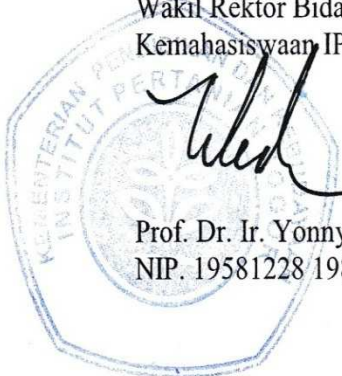
Laili Mufidah  
NIM. H14100092

Wakil Rektor Bidang Akademik dan  
Kemahasiswaan IPB

Dosen Pendamping

Prof. Dr. Ir. Yonny Koesmaryono, MS  
NIP. 19581228 198503 1 003

Dr. Alla Asmara, S.Pt, M.Si  
NIP. 19730113 199702 1 001



**ANALISIS PERAN RETRIBUSI PASAR TERHADAP PENDAPATAN  
ASLI DAERAH SETELAH REVITALISASI  
(STUDI KASUS : PASAR KEBON KEMBANG KOTA BOGOR)**

**Mufidah, Laili<sup>1</sup>), Hindawati, Raden Heni<sup>2</sup>), Ilhami, Arti<sup>3</sup>),  
Rahayuningtias, Putri<sup>4</sup>), Pertiwi, Ika<sup>5</sup>)**

<sup>1</sup> Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor  
email: lailimufidah04@gmail.com

<sup>2</sup> Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor  
email: heni.hindawati22@gmail.com

<sup>3</sup> Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor  
email: arthyaaiamii@gmail.com

<sup>4</sup> Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor  
email: puputritri@gmail.com

<sup>5</sup> Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor  
email: ikaapertiwii@gmail.com

***Abstract***

Revitalisasi pada pasar tradisional merupakan salah satu langkah agar keberadaan pasar agar dapat berfungsi secara optimal, dan tidak akan kalah saing dengan pasar modern saat ini. Pasar Kebon Kembang Bogor yang telah melakukan revitalisasi pasar diharapkan mampu menciptakan kawasan publik yang berkualitas. Selain itu, adanya revitalisasi pasar tradisional juga, diharapkan dapat lebih meningkatkan potensi retribusi pasar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pasar Kebon Kembang yang telah melakukan revitalisasi menjadikan pasar tersebut memiliki jumlah kios yang lebih banyak, sehingga potensi dari retribusi jasa penyewaan dan pengelolaan kios juga akan meningkat. Setelah adanya revitalisasi mengakibatkan terjadi peningkatan penerimaan retribusi dari tarif pengelolaan dan penyewaan kios sebesar 6,98% dan pengelolaan kebersihan, keamanan dan ketertiban yang masing-masing meningkat sebesar 17,7%. Adanya peningkatan penerimaan tersebut artinya juga terjadi peningkatan PAD yang disumbangkan dari retribusi pasar. Oleh karena itu, revitalisasi menjadikan kondisi fisik gedung yang lebih tertata rapih dan bersih sehingga dapat meningkatkan pengunjung yang datang ke pasar tradisional. Kemudian akan berpengaruh terhadap penningkatan penerimaan dari retribusi pasar. Meskipun gedung fisik pasar tradisional menjadi tertata, namun mengakibatkan harga sewa kios menjadi lebih mahal dan luas kios menjadi lebih sempit.

**Kata kunci:** pasar tradisional, retribusi pasar, revitalisasi

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Februari 2014 ini ialah retribusi pasar, dengan judul Analisis Peran Retribusi Pasar Terhadap Pendapatan Asli Daerah Setelah Revitalisasi (Studi Kasus: Pasar Kebon Kembang Kota Bogor).

Pada kesempatan ini, penulis ucapkan terima kasih kepada Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi yang telah memberikan dana sehingga Program Kreativitas Mahasiswa (PKM) Penelitian ini dapat terlaksana. Terimakasih kepada Bapak Dr. Alla Asmara, S.Pt, M.Si selaku pendamping PKM-Penelitian yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan karya ilmiah ini. Penulis juga ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat.

Bogor, Juli 2014

Penulis

## **I. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang Masalah**

Setiap daerah otonom diberikan kewenangan mengatur kebijakan fiskal di daerah pemerintahannya masing-masing sesuai dengan pasal 5 ayat 2 UU No. 33 Tahun 2004, yang menyebutkan bahwa pendapatan daerah berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), dana perimbangan, dan lain-lain. Pemerintah daerah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal perlu menggali sumber-sumber keuangan mandiri seperti retribusi pasar.

Di kota-kota besar saat ini pasar tradisional sudah kalah saing dengan pasar-pasar modern. Pasar modern dapat menawarkan berbagai fasilitas yang membuat pelanggan merasa nyaman ketika mereka berbelanja, seperti ruangan yang bersih, sejuk, rapi, dan banyaknya pilihan produk yang dapat ditemui dengan kualitas yang lebih baik dari pasar tradisional. Bangunan-bangunan pasar tradisional saat ini banyak yang sudah kumuh dengan penataan pedagang yang tidak rapi, serta umumnya bangunan sudah berumur tua sehingga perlu diadakan revitalisasi. Revitalisasi pasar bertujuan untuk mengembalikan peran pasar tradisional secara strategis. Orientasi pemerintah daerah dalam melaksanakan kebijakan revitalisasi pasar tentu saja cenderung pada peningkatan PAD. Selain itu, kebijakan pemerintah daerah untuk merevitalisasi pasar juga merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting terhadap wujud fisik pasar, karena jika bangunan pasar kumuh dan tidak terawat dapat menyebabkan kecelakaan kerja.

Kebijakan revitalisasi pasar juga mengakibatkan munculnya pro kontra dimasyarakat, khususnya dikalangan pedagang. Adanya pro kontra ini secara tidak langsung dikhawatirkan akan mempengaruhi besarnya jumlah retribusi pasar yang akan diterima oleh pemerintah daerah.

### **2. Perumusan Masalah**

Masalah yang akan dianalisis adalah bagaimana kontribusi dari retribusi penyewaan dan pengelolaan jasa kios pada Pasar Kebon Kembang Bogor sebelum dan setelah revitalisasi terhadap PAD Kota Bogor.

### **3. Tujuan Program**

Tujuan penulisan karya ilmiah ini adalah mengetahui kontribusi dari retribusi penyewaan dan pengelolaan jasa kios pada Pasar Kebon Kembang Bogor sebelum dan setelah revitalisasi terhadap PAD Kota Bogor.

### **4. Luaran yang Diharapkan**

Luaran yang diharapkan adalah menunjukkan kontribusi retribusi pasar Kebon Kembang Bogor terhadap PAD Kota Bogor setelah adanya revitalisasi pasar yang dilihat berdasarkan indikator perubahan potensi penerimaan retribusi dari tarif pengelolaan dan penyewaan kios.

### **5. Kegunaan Program**

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pemahaman kepada masyarakat khususnya pelaku pasar mengenai peran dan kontribusi retribusi pasar terhadap PAD Kota Bogor.
2. Sebagai acuan bagi pemerintah terhadap kebijakan revitalisasi pasar-pasar tradisional lainnya yang ada di Kota Bogor.

3. Motivasi bagi para pengelola pasar untuk melakukan pengawasan dan pengelolaan dengan baik dan berkelanjutan.
4. Bagi akademisi penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan dapat dijadikan landasan bagi penelitian maupun kegiatan akademis lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

## **II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **1). Pasar dan Peranannya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Secara konseptual, pasar merupakan suatu pelataran yang sebagian ataupun terbuka atau seluruhnya beratur sesuai dengan peraturan dan ketentuan pemerintah setempat dengan tujuan sebagai tempat memperdagangkan barang dan jasa secara teratur (Rahayu 2005). Klasifikasi pasar umumnya dibagi menjadi pasar tradisional dan pasar modern. Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah yang dapat bekerjasama dengan pihak swasta dalam menyediakan tempat usaha berupa toko atau kios yang akan ditempati oleh pedagang kecil. Berdasarkan Keputusan Menteri Nomor 107/Mpp/Kep/2/1998, pasar modern adalah pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta, atau koperasi dalam bentuk mall, supermarket, *department store*, dan *shopping center* yang pengelolaannya dilakukan secara modern dengan mengutamakan pelayanan dan kenyamanan dengan manajemen berada pada satu tangan, bermodal kuat dan dilengkapi dengan label harga yang pasti.

Pasar juga dapat dikatakan sebagai penyedia langsung kebutuhan harian masyarakat dan berbagai interaksi di dalamnya yang melibatkan unsur pemerintah, swasta, dan masyarakat (pedagang dan pembeli). Kondisi ini menegaskan bahwa pasar merupakan salah satu kontributor yang cukup signifikan bagi pelaksanaan pembangunan di daerah, karena melalui retribusi yang dihasilkan bisa menambah pendapatan daerah (Adi dan Pujawan 2014).

### **2). Sumber Pendapatan Daerah**

Sumber pendapatan yang diperoleh suatu daerah bersumber dari pajak daerah dan retribusi. Pajak merupakan iuran wajib yang harus dibayarkan oleh wajib pajak kepada kas negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan timbal balik yang dirasakan secara langsung karena digunakan untuk membiayai barang publik. Retribusi adalah pungutan yang dilakukan oleh pemerintah dari adanya penyediaan fasilitas jasa yang diberikan kepada pembayarannya (Yanti 2004). Menurut UU No. 34 Tahun 2004, retribusi daerah merupakan pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan pribadi atau badan. Retribusi yang dipungut oleh pemerintah daerah hanyalah jasa-jasa yang secara ekonomi sosial layak untuk dijadikan objek retribusi. Berdasarkan UU No.18 tahun 1997 tentang pajak dan retribusi daerah, mengklasifikasikan retribusi menjadi tiga kelompok, yaitu Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan Retribusi Perizinan Tertentu.

### **3). Konsep Revitalisasi**

Revitalisasi secara umum diartikan sebagai proses dan cara menghidupkan kembali suatu kawasan yang tidak berfungsi dengan baik (Dewi 2011).

Revitalisasi ini diharapkan mampu meningkatkan kualitas lingkungan dan kehidupan masyarakat. Tujuan dari revitalisasi, yaitu untuk meningkatkan vitalitas kawasan yang lama sehingga mampu menciptakan kawasan publik yang berkualitas dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat disekitar kawasan revitalisasi.

### III. METODE PENDEKATAN

#### 1. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh dari Kantor Unit Pengelola Pasar Kebon Kembang, PD. Pasar Pakuan Jaya dan PT. Javana. Data primer sebagai penunjang dalam penelitian diperoleh melalui wawancara kepada beberapa pedagang yang menempati Blok yang sudah direvitalisasi yaitu Blok B.

#### 2. Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dan kuantitatif untuk menganalisis peran retribusi Pasar Kebon Kembang sebelum revitalisasi dan setelah revitalisasi. Perhitungan besaran potensi penerimaan retribusi mengacu pada penelitian Rachmawan (2009) dengan rumus yaitu:

Potensi = Pokok Retribusi x Jumlah Obyek Retribusi

= (Tarif Retribusi x Luas Obyek Retribusi) x Jumlah Obyek Retribusi

Tarif retribusi : tarif yang telah ditetapkan oleh PD. Pasar Pakuan Jaya yang terdapat pada Lampiran 1.

Luas obyek retribusi : luas kios (per meter<sup>2</sup>)

Jumlah obyek retribusi : jumlah kios

Dalam penelitian ini, besaran potensi penerimaan retribusi yang dihitung tidak mencakup semua tarif-tarif retribusi pasar melainkan hanya dihitung berdasarkan indikator tarif pengelolaan dan penyewaan kios. Hal ini dikarenakan keterbatasan data.

### IV. PELAKSANAAN PROGRAM

#### 1. Waktu dan Tempat Pelaksanaan

Penelitian ini dilaksanakan di Pasar Kebon Kembang Kota Bogor, karena pasar tersebut sedang dalam proses revitalisasi. Penelitian dilaksanakan selama 5 bulan, mulai dari bulan Februari 2014 sampai Juni 2014.

#### 2. Tahapan Pelaksanaan

Tabel 9 Jadwal Kegiatan

No	Agenda	Bulan				
		Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5
1	Studi Literatur	■	■	■		
2	Survei Tempat		■	■	■	
3	Pencarian Data dan Wawancara			■	■	■
4	Pengolahan Data				■	■
5	Penyusunan Laporan					■

#### 3. Instrumen Pelaksanaan

Instrumen yang digunakan untuk pengolahan data dan memperoleh hasil penelitian digunakan *software* yaitu *Microsoft Excel*.



#### 4. Rekapitulasi Rancangan dan Realisasi Biaya

Tabel 10. Rincian Biaya

No	Keterangan Kegiatan	Biaya
1	Transportasi	
	- Turun lapang	Rp 1 763 000
2	Administrasi	
	- Alat tulis	Rp 100 000
	- Cetak proposal	Rp 18 000
	- Cetak laporan kemajuan	Rp 105 000
	- Fotocopy dan scan	Rp 44 200
	- Pulsa telepon	Rp 208 000
	- Akses internet	Rp 408 000
	- Souvenir	Rp 310 000
	- Konsumsi	Rp 285 000
	- Flashdisk	Rp 120 000
3	Dokumentasi	
	- Cetak foto	Rp 200 000
	- Poster	Rp 170 000
	Total	Rp 3 731 200

#### V. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### 1. Potensi Penerimaan Retribusi Pasar Kebon Kembang

Program revitalisasi Pasar Kebon Kembang dilaksanakan sejak pertengahan tahun 2013 hingga tahun 2014, khususnya pada bangunan Blok B dan Blok E yang kini direvitalisasi menjadi bangunan Blok B1, Blok B2, dan Blok A. Jumlah kios sebelum revitalisasi adalah 1.795 kios, sedangkan setelah revitalisasi diperkirakan jumlah kios mencapai 2.113 kios. Banyaknya kios yang tersedia dan terisi akan sangat berpengaruh pada penerimaan retribusi jasa penyewaan dan pengelolaan kios terhadap penerimaan retribusi pasar secara keseluruhan. Untuk mengetahui sejauh mana potensi dari retribusi jasa penyewaan dan pengelolaan kios maka dilakukan perhitungan potensi retribusi Pasar Kebon Kembang yang dihitung melalui tarif-tarif yang telah ditetapkan, sebagai perbandingan dalam melihat potensi dari retribusi tersebut dilakukan perhitungan sebelum dan setelah revitalisasi. Hal ini dikarenakan, untuk melihat peran dari adanya revitalisasi yang akan berpengaruh terhadap PAD Kota Bogor secara umum.

Perhitungan potensi retribusi jasa penyewaan dan pengelolaan kios sebelum revitalisasi dijelaskan sebagai berikut:

##### 1.1 Perhitungan Potensi Retribusi Pasar Kebon Kembang Sebelum Revitalisasi

Berikut uraian perhitungan potensi retribusi pasar Kebon Kembang sebelum revitalisasi dengan asumsi seluruh kios terisi semua dan para pedagang membayar sesuai dengan tarif dan ketentuan yang telah ditetapkan:

###### a. Perhitungan Potensi Penerimaan Jasa Sewa Kios

- Potensi penerimaan Blok B = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= (Rp 1.234.000 x 9 m<sup>2</sup>) x 352  
= Rp 3.909.312.000,00/tahun

- Potensi penerimaan Blok E = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 1.234.000 x 6 m<sup>2</sup>) x 737  
= Rp 5.456.748.000,00/tahun
- Potensi penerimaan Blok E = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 1.234.000 x 12 m<sup>2</sup>) x 24  
= Rp 355.392.000,00/tahun
- Potensi penerimaan Blok E = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 1.234.000 x 4 m<sup>2</sup>) x 682  
= Rp 3.366.352.000,00/tahun

Total potensi penerimaan dari jasa sewa kios adalah sebesar Rp 13.087.804.000,00/tahun.

b. Perhitungan Potensi Penerimaan Jasa Pelayanan Kios

- Potensi penerimaan Blok B = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 950 x 9 m<sup>2</sup>) x 352  
= Rp 3.009.600,00/hari
- Potensi penerimaan Blok E = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 950 x 6 m<sup>2</sup>) x 737  
= Rp 4.200.900,00/hari
- Potensi penerimaan Blok E = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 950 x 12 m<sup>2</sup>) x 24  
= Rp 273.600,00/hari
- Potensi penerimaan Blok E = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 950 x 4 m<sup>2</sup>) x 682  
= Rp 2.591.600,00/hari

Total potensi penerimaan dari jasa pelayanan kios adalah sebesar Rp 10.075.700,00/hari.

c. Perhitungan Potensi Pengelolaan Kebersihan

- Potensi penerimaan Blok B = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 652  
= Rp 652.000,00/hari
- Potensi penerimaan Blok E = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 1143  
= Rp 1.143.000,00/hari

Total potensi penerimaan dari pengelolaan kebersihan adalah sebesar Rp 1.795.000,00/hari.

d. Perhitungan Potensi Keamanan dan Ketertiban

- Potensi penerimaan Blok B = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 652  
= Rp 652.000,00/hari
- Potensi penerimaan Blok E = Tarif x Jumlah Kios

$$= \text{Rp } 1.000 \times 1143$$

$$= \text{Rp } 1.143.000,00/\text{hari}$$

Total potensi penerimaan dari keamanan dan kebersihan adalah sebesar Rp 1.795.000,00/hari.

Dari hasil perhitungan potensi penerimaan pengelolaan dan penyewaan kios diatas, maka secara ringkas dapat dilihat pada Tabel 11 berikut ini:

Tabel 11 Potensi penerimaan pengelolaan dan penyewaan kios Pasar Kebon Kembang Kota Bogor sebelum revitalisasi

Jenis Tarif	Blok	Jumlah Kios	Luas Kios (M <sup>2</sup> )	Tarif	Potensi Penerimaan (Rp)
Jasa sewa kios	Blok B	352	9	Rp 1.234.000/m <sup>2</sup> /tahun	3.909.312.000
	Blok E	737	6		5.456.748.000
	Blok E	24	12		355.392.000
	Blok E	682	4		3.366.352.000
<b>Total</b>		<b>1795</b>			<b>13.087.804.000</b>
Jasa pelayanan kios	Blok B	352	9	Rp 950/ m <sup>2</sup> /hari	3.009.600
	Blok E	737	6		4.200.900
	Blok E	24	12		273.600
	Blok E	682	4		2.591.600
<b>Total</b>		<b>1795</b>			<b>10.075.700</b>
Pengelolaan kebersihan	Blok B	652		Rp 1.000/kios/hari	652.000
	Blok E	1143			1.143.000
<b>Total</b>		<b>1795</b>			<b>1.795.000</b>
Keamanan dan ketertiban	Blok B	652		Rp 1.000/kios/hari	652.000
	Blok E	1143			1.143.000
<b>Total</b>		<b>1795</b>			<b>1.795.000</b>

Sumber: PD. Pasar Pakuan Jaya dan Kantor Unit Pasar Kebon Kembang (diolah)

## 1.2 Perhitungan Potensi Retribusi Pasar Kebon Kembang Setelah Revitalisasi

Berikut uraian perhitungan potensi retribusi pasar Kebon Kembang setelah revitalisasi dengan asumsi seluruh kios terisi semua, para pedagang membayar sesuai dengan tarif dan ketentuan yang telah ditetapkan serta tidak terjadi perubahan tarif.

### a. Perhitungan Potensi Penerimaan Jasa Sewa Kios

- Potensi penerimaan Blok B1 = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 1.234.000 x 6 m<sup>2</sup>) x 723  
= Rp 5.353.092.000,00/tahun
- Potensi penerimaan Blok B2 = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 1.234.000 x 6 m<sup>2</sup>) x 724  
= Rp 5.360.496.000,00/tahun
- Potensi penerimaan Blok A = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 1.234.000 x 4 m<sup>2</sup>) x 666  
= Rp 3.287.376.000,00/tahun

Total potensi penerimaan dari jasa sewa kios adalah sebesar Rp 14.000.964.000,00/tahun.

b. Perhitungan Potensi Penerimaan Jasa Pelayanan Kios

- Potensi penerimaan Blok B1 = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 950 x 6 m<sup>2</sup>) x 723  
= Rp 4.121.100,00/hari
- Potensi penerimaan Blok B2 = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 950 x 6 m<sup>2</sup>) x 724  
= Rp 4.126.800,00/hari
- Potensi penerimaan Blok A = (Tarif x Luas Kios) x Jumlah Kios  
= ( Rp 950 x 4 m<sup>2</sup>) x 666  
= Rp 2.530.800,00/hari

Total potensi penerimaan dari jasa pelayanan kios adalah Rp 10.778.700,00/hari.

c. Perhitungan Potensi Pengelolaan Kebersihan

- Potensi penerimaan Blok B1 = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 723  
= Rp 723.000,00/hari
- Potensi penerimaan Blok B2 = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 724  
= Rp 724.000,00/hari
- Potensi penerimaan Blok A = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 666  
= Rp 666.000,00/hari

Total potensi penerimaan dari pengelolaan kebersihan adalah sebesar Rp 2.113.000,00/hari.

d. Perhitungan Potensi Keamanan dan Ketertiban

- Potensi penerimaan Blok B1 = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 723  
= Rp 723.000,00/hari
- Potensi penerimaan Blok B2 = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 724  
= Rp 724.000,00/hari
- Potensi penerimaan Blok A = Tarif x Jumlah Kios  
= Rp 1.000 x 666  
= Rp 666.000,00/hari

Total potensi penerimaan dari keamanan dan ketertiban adalah sebesar Rp 2.113.000,00/hari.

Dari hasil perhitungan potensi penerimaan pengelolaan dan penyewaan kios diatas, maka secara ringkas dapat dilihat pada Tabel 12 berikut ini:

Tabel 12 Potensi penerimaan pengelolaan dan penyewaan kios Pasar Kebon Kembang Kota Bogor sebelum revitalisasi

Jenis Tarif	Blok	Jumlah Kios	Luas Kios (m <sup>2</sup> )	Tarif	Potensi Penerimaan (Rp)
Jasa sewa kios	Blok B1	723	6	Rp 1.234.000/m <sup>2</sup> /tahun	5.353.092.000
	Blok B2	724	6		5.360.496.000
	Blok A	666	4		3.287.376.000
<b>Total</b>		<b>2113</b>			<b>14.000.964.000</b>
Jasa pelayanan kios	Blok B1	723	6	Rp 950/ m <sup>2</sup> /hari	4.121.100
	Blok B2	724	6		4.126.800
	Blok A	666	4		2.530.800
<b>Total</b>		<b>2113</b>			<b>10.778.700</b>
Pengelolaan kebersihan	Blok B1	723	6	Rp 1.000/kios/hari	723.000
	Blok B2	724	6		724.000
	Blok A	666	4		666.000
<b>Total</b>		<b>2113</b>			<b>2.113.000</b>
Keamanan dan ketertiban	Blok B1	723	6	Rp 1.000/kios/hari	723.000
	Blok B2	724	6		724.000
	Blok A	666	4		666.000
<b>Total</b>		<b>2113</b>			<b>2.113.000</b>

Sumber: PD. Pasar Pakuan Jaya dan PT. Javana (diolah)

### 1.3 Perbandingan Potensi Penerimaan Retribusi Pasar Kebon Kembang Sebelum dan Setelah Revitalisasi

Berikut ini perbandingan potensi penerimaan retribusi pasar sebelum dan setelah revitalisasi.

Tabel 13 Rincian perbandingan potensi penerimaan retribusi pasar Kebon Kembang Kota Bogor

Jenis Retribusi	Potensi Penerimaan Sebelum Revitalisasi (Rp)	Potensi Penerimaan Setelah Revitalisasi (Rp)	Selisih (Rp)	Kenaikan (%)
Jasa Sewa Kios	13.087.804.000/thn	14.000.964.000/thn	913.160.000	6,98
Jasa Pelayanan Kios	10.075.700/hari	10.778.700/hari	703.000	6,98
Pengelolaan Kebersihan	1.795.000/hari	2.113.000/hari	318.000	17,7
Keamanan dan Ketertiban	1.795.000/hari	2.113.000/hari	318.000	17,7

Sumber: PD. Pasar Pakuan Jaya, Kantor Unit Pasar Kebon Kembang, dan PT. Javana (diolah)

Berdasarkan Tabel 13 dapat diketahui bahwa kenaikan potensi penerimaan retribusi dari tarif pengelolaan dan penyewaan kios sebelum dengan sesudah renovasi cukup tinggi yaitu jasa sewa kios dan jasa pelayanan kios memiliki prosentase kenaikan yang sama yaitu sebesar 6,98% dengan masing-masing selisih kenaikan yaitu sebesar Rp 913.160.000 dan 703.000. Pengelolaan kebersihan, keamanan dan ketertiban juga memiliki prosentase kenaikan yang sama yaitu sebesar 17,7% dengan selisih kenaikan sebesar Rp 318.000. Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya revitalisasi pasar Kebon Kembang menjadi pasar yang modern cukup memberikan peningkatan bagi penerimaan retribusi pasar. Kenaikan penerimaan retribusi jasa penyewaan dan pengelolaan kios Pasar

Kebon Kembang setelah adanya revitalisasi ini termasuk dalam kategori yang cukup besar, dan sekaligus memiliki potensi yang bagus terhadap kontribusinya dalam meningkatkan PAD kota Bogor.

## **2. Persepsi Pedagang terhadap Revitalisasi Pasar Kebon Kembang**

Berdasarkan hasil survey dan penelitian melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait seperti dengan para pedagang, ditemukan beberapa persepsi positif dan negatif terkait adanya revitalisasi pasar tradisional Kebon Kembang menjadi pasar yang berkonsep modern yang berimbas pada penerimaan retribusi pasar. Berikut persepsi positif dan negatif adanya perubahan tersebut:

### **A. Persepsi Positif**

#### **1. Perbaikan dan penambahan fasilitas area parkir**

Area parkir sebelum revitalisasi hanya terdapat di depan area pasar dan tidak teratur, namun setelah adanya revitalisasi area parkir bertambah. Area parkir motor yang baru berada di atas gedung pasar sehingga dapat mengurangi kepadatan lalu lintas di depan pasar. Selain itu, adanya parkir di dalam gedung dapat lebih terkontrol oleh petugas dan lebih aman.

#### **2. Dibangunnya fasilitas tangga eskalator**

Adanya tangga eskalator membuat pedagang maupun pembeli akan merasa lebih nyaman dan memudahkan mereka mencapai lantai gedung yang lainnya. Selain itu dapat memudahkan pembeli maupun pedagang apabila membawa barang yang cukup banyak.

#### **3. Kondisi fisik gedung yang lebih tertata dan bersih**

Tertatanya kios-kios dengan baik dapat mempermudah pembeli menemukan barang yang diinginkan. Selain itu, mempermudah petugas dalam memungut retribusi. Keadaan pasar yang bersih juga membuat kegiatan jual beli menjadi lebih nyaman.

### **B. Persepsi Negatif**

#### **1. Luas kios setelah revitalisasi menjadi lebih sempit dan mahal**

Luas kios menjadi lebih sempit sehingga banyak barang dagangan yang menghalangi jalan di dalam bangunan pasar. Selain itu juga harga sewa kios dinilai pedagang menjadi lebih mahal dari sebelum revitalisasi.

#### **2. Masih banyak pedagang yang berdagang ditempat sembarangan atau tidak pada tempatnya**

Meskipun pembaruan gedung telah selesai, tetapi masih ada beberapa pedagang yang berjualan didepan gedung-gedung baru sehingga cukup mengganggu pengunjung, selain itu juga pemungutan retribusi tidak dapat dilakukan secara optimal karena pada umumnya pedagang tersebut berdagang secara tidak tetap dan berpindah-pindah sehingga menyulitkan bagi petugas pemungut untuk memantau dan mengambil pungutan retribusi.

## **VI. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Kesimpulan**

Bedasarkan hasil pembahasan, berikut kesimpulan yang dapat diambil:

1. Terdapat peningkatan jumlah kios setelah adanya revitalisasi yaitu dari 1795 kios sebelum revitalisasi meningkat menjadi 2113 kios setelah revitalisasi.
2. Potensi penerimaan retribusi dari tarif pengelolaan dan penyewaan kios antara sebelum dan setelah revitalisasi mengalami kenaikan yang cukup tinggi, yaitu

potensi jasa sewa kios pertahun mengalami kenaikan 6.98% atau sebesar Rp 913.160.000 perhari, potensi jasa pelayanan kios juga mengalami kenaikan 6.98% atau sebesar Rp 703.000. Sementara potensi pengelolaan kebersihan, keamanan dan ketertiban mengalami kenaikan yang sama 17.7% atau sebesar Rp 318.000 perhari. Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya revitalisasi pasar Kebon Kembang memberikan peningkatan yang cukup tinggi bagi penerimaan retribusi pasar. Kenaikan penerimaan retribusi jasa penyewaan dan pengelolaan kios Pasar Kebon Kembang setelah adanya revitalisasi memiliki potensi yang bagus terhadap kontribusinya dalam meningkatkan PAD Kota Bogor.

3. Terdapat persepsi positif dan negatif dari para pedagang dengan adanya revitalisasi Pasar Kebon Kembang. Persepsi positifnya antara lain yaitu adanya perbaikan dan penambahan fasilitas area parkir, dibangunnya fasilitas tangga eskalator, dan kondisi fisik gedung yang lebih tertata dan bersih. Sedangkan persepsi negatifnya yaitu luas kios yang dibangun relatif menjadi lebih sempit dan mahal serta masih banyak pedagang yang berdagang ditempat sembarangan atau tidak pada tempatnya.

## 2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dapat diajukan beberapa saran penelitian:

1. Jalan yang ada didalam bangunan sebaiknya dibuat lebih lebar agar membuat para pembeli yang berkunjung lebih nyaman.
2. Pedagang tidak tetap yang masih sering berjualan di area-area bebas pedagang seperti di depan gedung dan lahan parkir di relokasikan kedalam gedung atau tempat yang telah disediakan.
3. Pihak-pihak terkait dari pengelola pasar diharapkan agar lebih transparan dalam hal pengelolaan retribusi pasar.

## VII. DAFTAR PUSTAKA

- Adi IKS, Pujawan IM. 2014. Kontribusi retribusi pasar dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Tabanan [Internet]. [Diunduh pada 8 Juli 2014]. Tersedia pada: <http://ojs.unud.ac.id>.
- Anonim. 2013. Revitalisasi pasar [Internet]. [Diunduh pada 5 Oktober 2013]. Tersedia pada: <http://pasartradisional.balidenpasartrading.com>.
- [BPS] Badan Pusat Statistik. 2013. Bogor dalam angka 2008-2012. BPS: Bogor.
- Dewi. 2011. Pengertian revitalisasi [Internet]. [Diunduh pada 17 Oktober 2013] Tersedia pada: <http://dewiultralight08.wordpress.com>.
- Juanda, B. 2009. *Metodologi Penelitian Ekonomi & Bisnis*. Bogor: IPB Press.
- Rahayu, S. 2005. Analisis penentuan lokasi optimal pasar tradisional sebagai pusat perdagangan di Kota Bekasi dalam pengembangan wilayah .[Skripsi]. Institut Pertanian Bogor, Bogor.
- Rachmawan, I. 2009. Perbandingan potensi retribusi pasar di pasar wisata Tawangmangu sebelum dan sesudah renovasi dan pengaruhnya terhadap Penerimaan Asli Daerah Kabupaten Karanganyar. [Tugas Akhir]. Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Yanti Yuni, Z. 2004. Analisis beberapa faktor yang mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bogor. [Skripsi]. Institut Pertanian Bogor, Bogor.

## LAMPIRAN

### Lampiran 1. Tarif pengelolaan dan penyewaan kios dan los

No	Jenis Tarif	Satuan	Kelas 1* (Rp)	Kelas 2 (Rp)	Kelas 3 (Rp)
1	Tarif jasa sewa kios	Per m <sup>2</sup> /tahun	1234000	914500	401500
	Tarif jasa sewa los	Per m <sup>2</sup> /tahun	796500	675500	148500
2	Tarif jasa pelayanan kios	Per m <sup>2</sup> /hari	950	850	600
	Tarif jasa pelayanan los	Per m <sup>2</sup> /hari	750	550	400
3	Tarif pengelolaan kebersihan	Per hari/kios/los	1000	1000	1000
4	Tarif keamanan dan ketertiban	Per hari/kios/los	1000	1000	1000

Sumber: PD. Pasar Pakuan Jaya

Keterangan:

\* Tarif **Pasar Kebon Kembang** termasuk kategori Pasar Kelas 1

### Lampiran 2. Dokumentasi Kegiatan

#### Proses Pencarian Data di Kantor PD. Pakuan Jaya



#### Proses wawancara dengan pedagang di Blok B Pasar Kebon Kembang



#### Pasar Kebon Kembang

(Sebelum Revitalisasi)

(Setelah Revitalisasi)

Monitoring dan Evaluasi





### Lampiran 3. Bukti Pengeluaran

10 April 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
2	Buku Tulis	30.000	60.000

Jumlah Rp. 60.000

Tanda Terima: *de*

20 Maret 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
4	Pulsa-Telepon	61.000	104.000

Jumlah Rp. 104.000

Tanda Terima: *W*

28 April 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
4	Pulsa-Telepon	31.000	124.000

Jumlah Rp. 124.000

Tanda Terima: *W*

24 Februari 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
2	Pulsa-Modem	102.000	204.000

Jumlah Rp. 204.000

Tanda Terima: *FC*

14 Maret 2014

AGUS COPY CENTRE

Barang	Harga Satuan	Masa Rata	Jumlah Rata
1	1000	1000	1000
2	500	1000	1000
1	1000	1000	1000

Total Rp. 2.500

Tanda Terima: *de*

30 Maret 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
7	Transportasi	89.000	763.000

Jumlah Rp. 763.000

Tanda Terima: *de*

5 Mei 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
2	Fisidisk	50.000	100.000

Jumlah Rp. 100.000

Tanda Terima: *de*

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
50	Kertas HVS A4	100	5.000
1	Glusung	6.000	6.000
2	Selamp	500	1.000
1	Pulpen crowman	1500	1.500

Jumlah Rp. 13.500

Tanda Terima: *de*

30 Mei 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
Sovener Responden + Lembar paspor			

Jumlah Rp. 250.000

Tanda Terima: *de*

14/19/14

FEM SOLUTION

Banyaknya	Keterangan	Harga	Jumlah
400	Print	2500	10000
1	10000	10000	10000

Jumlah Rp. 10000

Tanda Terima: *de*

20 April 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
2	Pulsa-Modem	102.000	204.000

Jumlah Rp. 204.000

Tanda Terima: *de*

18.04.2014

GEBYAR Stationery

Barang	Nama Barang	Harga	Jumlah
1	Stiker	1000	1000
1	Stiker	1000	1000

Jumlah Rp. 2000

Tanda Terima: *de*

11-04-14

AGUS COPY CENTRE

Barang	Nama Barang	Harga	Jumlah
1	1000	1000	1000
1	1000	1000	1000

Jumlah Rp. 2000

Tanda Terima: *de*

2 Juni 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
1	Print	7000	7000
1	foto copy	14.500	14.500

Jumlah Rp. 85.500

Tanda Terima: *de*

04/06/2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
1	Stiker	400	400
1	Stiker	1000	1000
1	Stiker HVS	200	200
1	Glusung	600	600
1	Blusung	200	200

Jumlah Rp. 2500

Tanda Terima: *de*

1 Juni 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
1	Cetak-Pao	200.000	200.000

Jumlah Rp. 200.000

Tanda Terima: *de*

2 Juni 2014

ORIKOR

Barang	Nama Barang	Harga	Jumlah
1	Print	1000	1000

Jumlah Rp. 1000

Tanda Terima: *de*

April - Juni 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
5	Konsumsi	130.000	130.000
5	Transportasi	1.000.000	1.000.000
5	Konsumsi	90.000	90.000

Jumlah Rp. 1.220.000

Tanda Terima: *de*

April - Mei - Juni 2014

NOTA NO. ....

BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
5	Konsumsi	130.000	130.000
5	Transportasi	1.000.000	1.000.000
5	Konsumsi	90.000	90.000

Jumlah Rp. 1.220.000

Tanda Terima: *de*