

Laporan Akhir

Kajian Penyesuaian Tarif Retribusi 2023

Kota Madiun



Lembaga Kajian Fakultas Teknik
Universitas Gadjah Mada



Pemerintah
Kota Madiun

DAFTAR ISI

BAB 1 PENDAHULUAN.....	4
1.1 LATAR BELAKANG	4
1.2 DASAR HUKUM.....	6
1.3 MAKSUD DAN TUJUAN.....	8
1.4 OUTPUT KEGIATAN	8
1.5 TAHAPAN PELAKSANAAN KEGIATAN	9
1.6 PENDEKATAN DAN METODOLOGI.....	9
1.7 SISTEMATIKA LAPORAN	10
BAB 2 KAJIAN LITERATUR.....	11
2.1 PRINSIP-PRINSIP PEMUNGUTAN RETRIBUSI	11
2.2.1 Fungsi Retribusi dalam Penyediaan Layanan Publik.....	11
2.2.2 Aspek-aspek dalam Penetapan Tarif Retribusi.....	13
2.2 Pengalaman di Berbagai Negara.....	17
2.2.1 India	18
2.2.2 Amerika Serikat.....	20
2.2.3 Kenya.....	25
BAB 3 REGULASI PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH	27
3.1 UU NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH	27
3.2 UU NOMOR 1 TAHUN 2022 TENTANG HUBUNGAN KEUANGAN PUSAT DAN DAERAH	30
3.3 RETRIBUSI DAERAH PEMERINTAH KOTA MADIUN	32
BAB 4 ANALISIS PENDAPATAN DAERAH KOTA MADIUN	36
4.1 PROFIL PENDAPATAN DAERAH KOTA MADIUN.....	38
4.1.1 Pendapatan Asli Daerah Kota Madiun	38
4.1.2 Pendapatan Transfer.....	41
4.1.3 Lain-lain Pendapatan Daerah	41
4.2 PROFIL PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA MADIUN.....	42
4.2.1 Pajak daerah	42
4.2.2 Retribusi daerah	44

4.2.3	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan	47
4.2.4	Lain-lain PAD yang Sah	49
4.3	PROFIL RETRIBUSI DAERAH	50
4.3.1	Retribusi Jasa Umum.....	50
4.3.2	Retribusi Jasa Usaha	52
4.3.3	Retribusi Perizinan Tertentu	54
4.4	POTENSI RETRIBUSI DAERAH	55
4.4.1	Retribusi Jasa Umum.....	55
4.4.2	Retribusi Jasa Usaha	66
4.4.3	Retribusi Perijinan Tertentu	85
BAB 5 PENYUSUNAN TARIF RETRIBUSI DAERAH KOTA MADIUN.....		88
5.1	RETRIBUSI JASA UMUM.....	88
5.1.1	Pelayanan Persampahan/Kebersihan	88
	Pendekatan terhadap Kemampuan Masyarakat	90
	Pendekatan berdasarkan Aspek Keadilan.	90
	Pendekatan terhadap Aspek Biaya Penyediaan jasa.	91
	Pendekatan terhadap Aspek Efektifitas pengendalian atas pelayanan.	91
5.1.2	Retribusi Parkir Tepi Jalan Umum.....	261
5.1.3	Retribusi Pelayanan Pasar	264
5.2	RETRIBUSI JASA USAHA	276
5.2.1	Retribusi Tempat Khusus Parkir	276
5.2.2	Retribusi Pemakaian Kendaraan dan Alat Berat	284
5.2.3	Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	286
5.2.4	Retribusi Rumah Potong Hewan (RPH)	285
5.2.1	Retribusi Rekreasi dan Olahraga	291
BAB 6 PENUTUP.....		341
LAMPIRAN.....		342

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD) dilakukan sebagai upaya untuk menciptakan alokasi sumber daya nasional yang efisien melalui Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang transparan, akuntabel, dan berkeadilan, guna mewujudkan pemerataan layanan 4embag dan peningkatan kesejahteraan masyarakat di seluruh pelosok Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam mewujudkan tujuan tersebut, Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah berlandaskan pada 4 (empat) pilar utama, yaitu: mengembangkan sistem Pajak yang mendukung alokasi sumber daya nasional yang efisien, mengembangkan Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dalam meminimalkan ketimpangan 4embaga4 dan horizontal melalui kebijakan TKD dan Pembiayaan Utang Daerah, mendorong peningkatan kualitas Belanja Daerah, serta harmonisasi kebijakan 4embag antara Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan layanan 4embag yang optimal dan menjaga kesinambungan 4embag.

Dalam rangka mengalokasikan sumber daya nasional secara lebih efisien, Pemerintah memberikan kewenangan kepada Daerah untuk memungut Pajak dan Retribusi dengan penguatan melalui restrukturisasi jenis Pajak, pemberian sumber-sumber perpajakan Daerah yang baru, penyederhanaan jenis Retribusi, dan harmonisasi dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Restrukturisasi Pajak dilakukan melalui reklasifikasi 5 (lima) jenis Pajak yang berbasis konsumsi menjadi satu jenis Pajak, yaitu PBJT (Pajak Barang dan Jasa Tertentu). Selain integrasi pajak-pajak daerah berbasis konsumsi, PBJT mengatur perluasan Objek Pajak seperti atas 4embag valet, objek rekreasi, dan persewaan sarana dan prasarana olahraga (objek olahraga permainan). Pemerintah juga memberikan kewenangan pemungutan Opsen Pajak antara level pemerintahan provinsi dan kabupaten/kota, yaitu PKB, BBNKB, dan Pajak MBLB. Selain Pajak Daerah, penyederhanaan Retribusi Daerah dilakukan melalui

rasionalisasi jumlah Retribusi. Jumlah atas jenis Objek Retribusi disederhanakan dari 32 (tiga puluh dua) jenis menjadi 18 (delapan belas) jenis pelayanan. Rasionalisasi tersebut memiliki tujuan agar Retribusi yang akan dipungut Pemerintah Daerah adalah Retribusi yang dapat dipungut dengan efektif, serta dengan biaya pemungutan dan biaya kepatuhan yang rendah.

Pemerintah Daerah dalam merespon adanya perubahan berdasarkan UU HKPD, diharuskan mulai bersiap terkait dengan konsekuensi yang muncul dari perubahan aturan tersebut. Konsekuensi tersebut muncul sebagai dampak dari dilakukannya penyederhanaan klasifikasi pajak dan retribusi daerah dan juga penyesuaian tarif. Perubahan tersebut akan memberi dampak langsung dalam hal dilakukannya penganggaran pajak daerah dan retribusi daerah dalam APBD. Dimana, penganggaran Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam APBD mempertimbangkan paling sedikit kebijakan makroekonomi Daerah dan potensi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kebijakan makroekonomi Daerah meliputi struktur ekonomi Daerah, proyeksi pertumbuhan ekonomi Daerah, ketimpangan pendapatan, indeks pembangunan manusia, kemandirian 5embag, tingkat pengangguran, tingkat kemiskinan, dan daya saing Daerah.

Pemerintah Kota Madiun, sesuai amanat dari UU HKPD, diharuskan untuk merevisi regulasi tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam satu kesatuan Peraturan Daerah, sehingga tercipta harmonisasi peraturan daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan demikian, diperlukan satu kajian potensi dan tarif pajak daerah dan retribusi daerah Kota Madiun dalam rangka penyesuaian terkait UU Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah terkait dengan bagaimana potensi pajak daerah dan penyesuaian tarif pajak dan retribusi mampu untuk mengakomodir kebutuhan daerah melalui Pendapatan Asli Daerah yang juga akan mengalami perubahan karena aturan tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, pada tahun anggaran 2023, Pemerintah Kota Madiun membutuhkan jasa konsultasi keahlian profesi (tenaga ahli bidang penerimaan sumber-sumber retribusi daerah) untuk melaksanakan pekerjaan Penyusunan Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun.

1.2 Dasar Hukum

Berikut beberapa peraturan perundang-undangan berkaitan dengan bidang pajak daerah dan retribusi daerah melalui kegiatan Penyusunan Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun, diantaranya adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan;
- 2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
- 3) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan;
- 4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
- 5) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- 6) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik;

- 11) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha Dan Layanan Daerah;
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 14) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik;
- 15) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
- 16) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pelayanan Pasar;
- 17) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 26 Tahun 2011 Tentag Retribusi Tempat Khusus Parkir;
- 18) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- 19) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi;
- 20) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah-Retribusi Pemanfaatan Aset Daerah;
- 21) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 16 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Perda 32/ 2011 tentang Retribusi Pelayanan Pasar;
- 22) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 11 Nomor 2017 tentang Retribusi Pelayanan Persampahan Kebersihan-Retribusi Pelayanan Kebersihan;
- 23) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 22 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Perda 25/2011 tentang Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum). Dan Perda 27/2017 tentang Perubahan Atas Perda 26/2011 tentang Retribusi Tempat Khusus Parkir-Retribusi Penyediaan Tempat Khusus Parkir di Luar Badan Jalan;

- 24) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 10 Tahun 2015 tentang Retribusi IMB sebagaimana telah diubah dengan Perda 15/2018 tentang Perubahan Atas Perda 10/2015 tentang Retribusi IMB- Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung;
- 25) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Perda 3/ 2018 tentang Perubahan Atas Perda 01/2012 tentang Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga-Retribusi Pelayanan Tempat Rekreasi, Pariwisata, dan Olahraga;
- 26) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 30 Tahun 2011 sebagaimana telah diubah dengan Perda 28/2017 tentang Perubahan Atas Perda 30/ 2011 tentang Retribusi Rumah Potong Hewan) Retribusi Pelayanan Rumah Pemotongan Hewan Ternak.

1.3 Maksud dan Tujuan

Maksud dari kegiatan penyusunan dokumen Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun adalah untuk memberikan dasar terkait dengan potensi dan penyesuaian tarif retribusi daerah berdasarkan UU HKPD Nomor 1 Tahun 2022.

Tujuan disusunnya Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun adalah:

- a) Memberikan gambaran terkait dengan potensi retribusi daerah terkait dengan adanya UU HKPD Nomor 1 Tahun 2022;
- b) Melakukan penyesuaian atas tarif retribusi daerah Kota Madiun yang komprehensif dan sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan Kota Madiun berdasarkan UU HKPD Nomor 1 Tahun 2022. Sehingga akan diperoleh gambaran tarif yang rasional dan sesuai dengan berbagai aspek perundangan yang berlaku agar tercipta iklim berusaha dan juga iklim ekonomi yang kondusif.

1.4 Output Kegiatan

Kegiatan penyusunan Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun ini diharapkan akan menghasilkan keluaran berupa tersusunnya suatu dokumen Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun yang komprehensif dan sesuai.

1.5 Tahapan Pelaksanaan Kegiatan

Penyusunan Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun, melalui tahapan kegiatan sebagai berikut:

- a) Melaksanakan rapat dan koordinasi tim.
- b) Penyiapan bahan/materi referensi terkait dengan Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun, hasil-hasil studi terkait kajian tarif dan potensi retribusi daerah serta data lainnya yang relevan.
- c) Melaksanakan survey dan FGD dengan para pemangku kepentingan untuk membahas tarif dan potensi retribusi daerah Kota Madiun.
- d) Penyusunan hasil akhir Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun.
- e) Pemaparan dan presentasi hasil akhir Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun.

1.6 Pendekatan dan Metodologi

Penyusunan Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun menggunakan metode pendekatan penelitian deskriptif kuantitatif. Dalam rangka mestimasi potensi dilakukan dengan pendekatan makro, yakni dilakukan dengan menggunakan 9embag 9embaga99 berdasarkan data-data sekunder tahun-tahun sebelumnya (data *time series*) atau perkembangan beberapa faktor lain (9embaga9 lain) yang mempengaruhi penerimaan retribusi daerah tersebut.

Sedangkan untuk penyesuaian tarif retribusi daerah menggunakan analisis biaya marginal, yaitu menghitung secara menyeluruh biaya-biaya seperti biaya operasional 9embaga9, biaya overhead semi 9embaga9 (pemeliharaan), biaya penggantian atas asset modal yang digunakan dalam memberikan pelayanan, dan biaya asset modal tambahan untuk memenuhi tambahan permintaan (keterbatasan kapasitas). Atau dapat menyesuaikan dengan ketersediaan data yang ada dilapangan.

1.7 Sistematika Laporan

Sistematika pelaporan Kajian Tarif dan Potensi Retribusi Daerah Kota Madiun adalah sebagai berikut.

Bab I Pendahuluan

Bab II Tinjauan Pustaka/Kajian Literatur

Bab III Regulasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Bab IV Analisis Pendapatan Daerah

Bab V Analisa Potensi dan Tarif Retribusi Daerah

Bab VI Penutup.***

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Prinsip-Prinsip Pemungutan Retribusi

2.2.1 Fungsi Retribusi dalam Penyediaan Layanan Publik

Penetapan tarif retribusi layanan publik merupakan alat penting untuk meningkatkan pendapatan yang akan digunakan sebagai sumber pembiayaan penyediaan layanan. Penetapan tarif retribusi yang tepat merefleksikan biaya marginal suatu layanan (unit kegiatan usaha) yang secara teknologi efisien, artinya bahwa fasilitas publik diproduksi pada biaya produksi minimum. Ketidakmampuan pemerintah dalam penetapan tarif layanan akan berdampak buruk bagi seluruh pendapatan publik dan kemampuan untuk menyediakan layanan yang memadai (lihat Reedy, 1986). Ketika kemampuan pembiayaan pemerintah menurun maka akan terjadi penurunan kualitas layanan publik yang tersedia dan akan berdampak pada penurunan kualitas kehidupan manusia.

Secara umum layanan/fasilitas publik sering dipandang sebagai tanggungjawab pemerintah untuk menyediakannya. Sesungguhnya fasilitas publik dapat diproduksi oleh sektor swasta, tetapi hampir pada banyak kasus sektor publik terlibat beberapa level dalam penyediaan layanan publik. Layanan/fasilitas publik di beberapa negara disediakan oleh pihak swasta tetapi sektor pemerintah tetap ikut campur tangan dalam hal regulasi. Contoh mekanisme penyediaan layanan publik meliputi (1) produksi jasa/layanan oleh sektor publik, (2) produksi layanan oleh sektor swasta tetapi dibiayai oleh sektor pemerintah, dan (3) layanan/jasa diproduksi dan dibiayai secara privat tetapi diregulasi oleh sektor pemerintah.

Retribusi memiliki potensi yang besar dalam meningkatkan efisiensi sektor publik, menyediakan mekanisme distribusi yang lebih merata atas beban pembiayaan layanan publik, menyediakan informasi yang lebih baik, termasuk kebutuhan infrastruktur, dan meningkatkan kualitas layanan yang ada. Retribusi juga berpotensi sebagai sumber pembiayaan investasi tambahan infrastruktur fasilitas layanan publik. Saat ini ekspansi dan peningkatan layanan publik merupakan hal penting dalam peningkatan kualitas kehidupan dan produktivitas di hampir seluruh negara di dunia, khususnya di negara sedang berkembang.

Dalam penetapan tarif retribusi, tujuan efisiensi ekonomi secara umum diimbangi dengan sasaran lain, seperti peningkatan pendapatan dan terjadinya pemerataan. Secara teoritis, fasilitas/layanan publik dapat dibiayai secara efisien oleh retribusi hanya jika benefit yang diturunkan dari konsumsi layanan dapat dibatasi hanya untuk individu yang membelinya (secara eksklusif), dan jika konsumsi oleh satu orang menurunkan jumlah jasa yang tersedia untuk konsumsi oleh orang lain (rivalry). Jika layanan publik tidak dapat dipisahkan, konsumen atas jasa publik lebih suka tidak membayar retribusi karena hal tersebut tidak akan mempengaruhi konsumsi mereka. Jika terjadi nonrivalries, pembatasan konsumsi melalui biaya menjadi tidak efisien.

Meskipun faktanya penyediaan layanan publik dapat juga dibiayai dengan pajak, tetapi dilihat dari sisi ekonomi pembiayaan penyediaan layanan publik dengan retribusi lebih efisien. Hal ini disebabkan dari sisi lain, penetapan *zero price* untuk layanan publik, sebagaimana yang terjadi ketika layanan dibiayai dengan pajak, kurang efisien dibanding ketika harga yang ditetapkan sama dengan biaya marginal. Alasannya adalah bahwa konsumen akan *overuse* (mengonsumsi dalam jumlah yang berlebihan) untuk jasa dengan harga nol, dalam pengertian bahwa mereka akan mengakses layanan ketika benefit kurang dari biaya marginal dalam memproduksi layanan.

Penetapan retribusi yang tepat tidak hanya mengalokasikan sumberdaya langka secara efisien tetapi juga memberikan tambahan benefit yang memungkinkan konsumen layanan publik untuk menunjukkan preferensinya atas tambahan output sehingga secara substansial mampu mengurangi eksek permintaan yang dihasilkan dari undervaluasi. Retribusi mengkomunikasikan sebuah perkiraan benefit marginal atas ekspansi kapasitas. Informasi valuasi marginal atas ekspansi kapasitas ini kemudian dibandingkan dengan biaya ekspansi kapasitas estimasi untuk menentukan keputusan investasi.

Dalam penetapan tarif retribusi akan lebih baik jika didasarkan pada besarnya nilai *willingness to pay* dari sebagian konsumen layanan publik. Jika konsumen tidak memiliki *willingness to pay* ($WTP = 0$), hal ini menunjukkan bahwa benefit dari ketersediaan layanan publik tidak mencukupi untuk menetapkan penyediaan layanan. Salah satu cara untuk mengetahui WTP konsumen untuk layanan publik adalah dengan menguji biaya yang harus mereka tanggung dalam memperoleh layanan jika layanan publik tidak tersedia.

2.2.2 Aspek-aspek dalam Penetapan Tarif Retribusi

Efisiensi ekonomi merupakan tujuan dari penetapan tarif retribusi. Secara umum efisiensi dalam produksi akan dicapai ketika harga yang ditetapkan sama dengan biaya marginal. Penetapan harga layanan berdasarkan prinsip biaya marginal diyakini akan memaksimalkan kesejahteraan masyarakat. Menurut ekonomi kesejahteraan, individu atau rumah tangga hanya akan bersedia membeli layanan pada harga tertentu jika benefit yang diterima dari konsumsi layanan tersebut minimal sama dengan tarif retribusi yang dibayarkan.

Menurut OHUP (1991) jika penetapan tarif layanan publik dilakukan berdasarkan biaya tambahan rata-rata (*Average Incremental Cost/AIC*), yang menetapkan retribusi

sama dengan biaya marginal dalam pengoperasian layanan ditambah rata-rata biaya kapital rata-rata atas ekspansi output, maka penerimaan dari retribusi akan mencukupi untuk membiayai ekspansi kapasitas yang direncanakan di masa depan. Tetapi meskipun demikian, penetapan tarif retribusi berdasarkan prinsip biaya marginal tidak menjamin terbentuknya tarif yang efisien dan gagal mencapai efisiensi. Terdapat dua hal yang menyebabkan kondisi tersebut, yakni terjadinya eksternalitas (baik positif maupun negatif) dan adanya kendala kapasitas.

Solusi untuk masalah eksternalitas positif, dimana benefit masyarakat lebih besar dibanding benefit yang diterima secara langsung oleh individu dari konsumsi, adalah dengan memberikan subsidi. Imunisasi merupakan salah satu contoh eksternalitas positif. Disebabkan keputusan individu untuk membeli layanan hanya didasarkan pada benefit individu terlindungi dari terjangkitnya suatu penyakit tanpa memperhitungkan benefit bagi masyarakat bahwa akan terjadi perlindungan terhadap seluruh anggota masyarakat tidak akan tertular suatu penyakit, sehingga seringkali individu undervaluasi terhadap imunisasi. Undervaluasi individu atas layanan publik akan menyebabkan layanan tersebut tidak mampu membiayai penyediaannya secara mandiri (*selffinancing*), sehingga untuk mencapai penyediaan level optimum masyarakat harus diberikan subsidi.

Sebaliknya untuk eksternalitas negatif dimana biaya yang harus ditanggung masyarakat melebihi biaya privat, solusi yang harus dilakukan adalah dengan menetapkan tarif retribusi di atas biaya marginal. Hal ini ditujukan untuk menutup kerugian yang diterima masyarakat akibat dari konsumsi suatu layanan publik. Jika hal ini tidak dilakukan maka tarif retribusi akan menghasilkan penyediaan jasa yang melebihi tingkat optimum masyarakat.

Pada periode waktu tertentu seringkali terjadi keterbatasan kapasitas ekonomi. Penetapan tarif retribusi berdasarkan biaya marginal akan menciptakan eksces permintaan layanan. Untuk mengeliminasi eksces permintaan ini sampai nol, tarif retribusi harus dinaikkan. Tarif yang ditetapkan dengan mekanisme seperti ini akan mencapai tarif efisien, karena tarif akan menjamin alokasi layanan hanya kepada individu yang menempatkan valuasi tertinggi atas layanan yang dibuktikan dengan nilai WTP mereka.

Penetapan tarif retribusi harus mempertimbangkan aspek keadilan, meskipun pengertian keadilan merupakan isu yang sangat kompleks. Implikasi keadilan atas retribusi dapat dievaluasi, baik dalam pengertian benefit yang diterima maupun dalam hubungan dengan kemampuan untuk membayar. Keadilan atas benefit yang diterima berarti bahwa masyarakat yang menerima benefit dari pengeluaran pemerintah adalah golongan masyarakat yang bertanggungjawab untuk membayar benefit tersebut. Jika pemungutan retribusi didasarkan pada benefit yang diterima, maka jika terdapat individu yang dipungut retribusi tetapi tidak menerima benefit adalah tidak fair.

Sementara untuk penetapan tarif retribusi yang didasarkan pada kemampuan untuk membayar akan merujuk pada hubungan antara pembayaran dan pendapatan rumah tangga. Beberapa pendapat menyarankan agar pembayaran bersifat progresif, pendapat yang lain mengatakan proporsional, dan pendapat lain menyatakan bahwa pembayaran regresif dapat juga diterima. Progresivitas pembayaran retribusi tergantung pada elastisitas pendapatan atas permintaan layanan (Linn, 1983). Konsumen yang lebih sejahtera membayar porsi yang lebih besar atas retribusi yang dikenakan pada layanan yang elastis terhadap pendapatan. Pertumbuhan penerimaan retribusi juga akan tumbuh secara proporsional lebih besar dibanding pertumbuhan pendapatan sepanjang waktu.

Satu metode potensial untuk mengukur progresivitas retribusi adalah dengan menggunakan blok tarif yang meningkat (*rising block tariffs*). Blok tarif yang meningkat merupakan struktur retribusi dimana konsumsi dikenai harga yang sangat rendah sampai pada kuantitas tertentu, sedangkan tambahan blok penggunaan berikutnya dihargai pada harga yang meningkat. Blok tarif yang meningkat memiliki potensi untuk menanamkan redistribusi atas beban pendapatan kepada individu dengan pendapatan relatif tinggi karena individu dengan pendapatan rendah mengkonsumsi layanan publik lebih kecil dibanding individu berpenghasilan tinggi. Struktur blok tarif yang meningkat dapat menggeser beban kepada industri yang merupakan konsumen layanan terbesar.

Terdapat langkah-langkah yang harus dilakukan agar pelaksanaan pemungutan retribusi berhasil. Sebagaimana diketahui bahwa kegagalan beberapa negara berkembang dalam melakukan pemungutan retribusi secara umum disebabkan prosedur pembayaran yang tidak memadai, penegakan hukum atas pembayaran yang tidak memadai, dan penggelapan retribusi. Langkah pertama yang harus dilakukan dalam pemungutan retribusi adalah dengan membangun ukuran yang baik atas penggunaan individu, misalnya untuk fasilitas air dan listrik dengan cara memasang meter untuk masing-masing rumah tangga. Langkah kedua adalah selalu memperbarui sistem akuntansi dan penyusunan prosedur pembayaran yang mudah. Terakhir, pembayaran seharusnya dilaksanakan dengan satu prosedur pembayaran.

Dalam penetapan tarif retribusi, pemerintah seharusnya melakukan penyesuaian yang kontinyu terhadap perubahan harga-harga secara umum. Jika tidak dilakukan sehingga tarif retribusi selalu dalam besaran nominal yang tidak berubah, hal ini akan menyebabkan terjadinya penurunan nilai riil tarif retribusi yang akan berdampak pada penurunan nilai riil penerimaan pendapatan pemerintah. Penurunan pendapatan yang

terus menerus akan menyebabkan defisit yang semakin besar dalam pembiayaan penyediaan layanan publik. Hal ini seperti yang terjadi di Afrika (Fox, 1994).

2.2 Pengalaman di Berbagai Negara

Penerapan retribusi di berbagai negara sangatlah berbeda-beda. Di negara bagian Amerika, retribusi dikenakan pada layanan publik antara lain persediaan air, kotoran, drainase air, limbah padat, koleksi, alat angkut, pengobatan, jalan, penerangan jalan, taman dan fasilitas rekreasi, taman bermain, dan pemadam kebakaran.

Di beberapa negara maju, penerimaan retribusi dibandingkan penerimaan pajak relatif lebih kecil dalam Pendapatan Asli Daerah. Berikut ini ditunjukkan bahwa peran penerimaan pajak masih sangat besar dalam pendapatan asli daerah di beberapa negara: (Josef, 1991)

Negara maju seperti Amerika Serikat misalnya, 70% dari anggaran pendapatan belanja Cities diperoleh dari pajak daerah. Sedangkan unit-unit pemerintahan daerah lainnya, seperti County, Town/Township, Village, Borough, Special District dan School District, 50% dari pengeluarannya dipenuhi oleh pajak daerah.

Di Inggris, dari keseluruhan pendapatan asli daerah (PAD) yang berjumlah 60%, kontribusi terbesar diperoleh dari sektor pajak daerah, yakni 31%.

Di Republik Filipina, posisi pajak daerah menduduki tempat terhormat sebagai penyumbang terbesar penerimaan daerah. Pendapatan Propinsi dari sektor ini mencapai 66,78%, sedangkan Cities mencapai 71,26% dan Municipalities 57,79%.¹

¹ Josef Riwu Kaho, *Prospek Otonomi Daerah Di Negara Republik Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hal 135.

2.2.1 India

Pemerintah daerah Kerala India menikmati sumber pendapatan yang sangat stabil dibandingkan dengan pemerintah daerah lain di negara ini. Setelah amandemen konstitusi pada tahun 1994, porsi yang signifikan dari fungsi pembangunan negara diserahkan kepada pemerintah daerah. Pada tahun 1996, pemerintah pusat mengalokasikan sepertiga dari rencana anggaran pembangunan sebagai dana yang didelegasikan untuk perencanaan *bottom-up* dan selebihnya sektor pembangunan dialihkan ke pemerintah daerah. Dengan demikian, desentralisasi fiskal mulai diterapkan kepada pemerintah daerah.

Pemerintah daerah Kerala mampu mengumpulkan penerimaan negara bukan pajak sebesar 51 persen dari total pendapatan yang dikumpulkan sendiri (tidak berasal dari bagi hasil pajak, bantuan dan hibah). Pendapatan bukan pajak berasal dari pendapatan properti milik pemerintah daerah, biaya perijinan, biaya masuk dan biaya lisensi.

Sumber penerimaan yang berasal dari pendapatan bukan pajak bagi Pemerintah Daerah yang sangat penting adalah sewa dari aset yang dimiliki pemerintah daerah. Sewa dapat diklasifikasikan berdasarkan jenis properti, yaitu 1) Sewa dari bangunan, 2) Sewa dari tanah dan 3) Sewa dari kamar jubah dan kenyamanan stasiun.

Penghasilan dari aset selain sewa juga merupakan sumber dari penerimaan pendapatan bukan pajak bagi pemerintah daerah. Hal ini dapat diklasifikasikan sebagai berikut 1) Hasil penjualan dari hak untuk mengumpulkan pasir sungai 2) Hasil penjualan dari hak untuk menangkap ikan dan 3) Hasil penjualan produksi yang diperoleh dari hak *usufruct* yaitu hak memakai dan menikmati hasil suatu benda milik orang lain tanpa hak untuk memilikinya.

Pendapatan dari bukan pajak bagi Pemerintah Daerah yang berikutnya adalah biaya masuk, yaitu 1) Pasar Umum, 2) Parkir Umum dan Tempat Perhentian, 3) Rumah Selter Umum dan 4) Sewa Pendapatan dari Properti

Dari biaya perizinan diperoleh pendapatan yang berasal dari 1) Biaya izin bangunan 2) Biaya izin untuk pembangunan, pendirian atau instalasi pabrik, lokakarya atau tempat kerja di mana listrik digunakan.

Selain itu terdapat pula pendapatan yang berasal dari biaya pendaftaran yang dikenakan pada jasa tertentu. Biaya ini dapat dikelompokkan sebagai berikut 1) Pendaftaran Rumah Sakit dan Lembaga Kesehatan, 2) Pendaftaran Tutorial, 3) Pendaftaran Kelahiran dan Kematian, 4) Pendaftaran Kontraktor (hanya di Pemerintah Daerah Perkotaan), dan 5) Pendaftaran Penginapan (hanya di Malabar area di bawah Undang-Undang Kesehatan Masyarakat Madras).

Sumber penerimaan yang berasal dari retribusi berhubungan dengan biaya yang dikumpulkan untuk penggunaan utilitas dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah daerah. Retribusi tetap menjadi daerah yang lebih potensial keuangan dari kenyataan sekarang. Biaya yang dikenakan pada penerima langsung layanan dengan harga yang tepat.

Kebijakan yang berbeda diterapkan di negara bagian Orisa India dalam upaya untuk meningkatkan penerimaan pemerintah daerah. Dalam waktu yang lama terdapat kebijakan ternak komprehensif yang dirumuskan di Orissa. Sejak tahun 1982 telah ada pedoman kebijakan untuk pedoman pengembangan ternak di wilayah tersebut. Pada tahun 1996 dikeluarkan Kebijakan Pertanian berkaitan dengan pembangunan sumber hewan dan perikanan (darat/air payau/laut). Kemudian dilanjutkan dengan Kebijakan Sektor Peternakan pada Agustus tahun 2002 yang merupakan kebijakan yang komprehensif.

Kebijakan ini memperkenalkan ide-ide baru dalam pelayanan hewan ternak, yaitu 1) retribusi peternakan, diperkenalkan di Bhubaneswar dan Cuttack. Kebijakan ini direvisi dan diperluas di seluruh negara itu sejak Desember 2001 dan 2) pembentukan Pengembangan Sumber Daya Masyarakat Peternakan di Orissa. Kesepakatan kebijakan tersebut mencakup berbagai aspek seperti produksi ternak, peternakan, perawatan hewan kuratif, pencegahan dan pengendalian penyakit, pengembangan pakan ternak, pengembangan hewan, dan lain-lain.

Mengingat pentingnya sektor peternakan dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat, maka pemerintah daerah Orissa menyediakan pelayanan bibit ternak dan pelayanan kesehatan hewan. Pelayanan tersebut diberikan kepada semua produsen ternak. Pemerintah negara bagian kemudian memperkenalkan retribusi untuk pelayanan peternakan yang disediakan pemerintah di daerah Cuttack/Bhubaneswar, Orissa. Biaya itu disimpan di kas negara dan digunakan untuk meningkatkan kualitas pelayanan yang diberikan.

2.2.2 Amerika Serikat

Negara bagian Oklahoma di Amerika mendapatkan manfaat layanan dari retribusi yang dibayarkan. Retribusi berbeda dari pajak dalam dua hal penting. Pertama, retribusi adalah biaya yang dikenakan pada orang dan pebisnis untuk manfaat yang mereka terima secara khusus sedangkan pajak adalah biaya umum untuk layanan yang bermanfaat bagi semua orang. Kedua, retribusi sampai batas tertentu sukarela dan dihindari, sementara pajak yang wajib.

Pengguna membayar sebagian atau seluruh biaya pelayanan, tergantung pada tujuan kebijakan pemerintah. Masyarakat percaya bahwa semua manfaat masyarakat dari pendidikan tinggi, biaya kuliah hanya mencakup sebagian dari biaya, sisanya berasal

dari pajak dan hibah federal. Di sisi lain, air dan biaya penggunaan saluran pembuangan sepenuhnya dibayar oleh mereka yang menggunakannya. Retribusi memiliki keuntungan dari menempatkan biaya layanan pada orang-orang yang menggunakannya. Hal ini membantu menjaga layanan dari menjadi pemborosan penggunaan. Kerugian utama retribusi adalah bahwa mereka mungkin tidak adil untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Keluarga dengan ukuran yang sama membayar hampir sama untuk air atau jalan tol yang sama terlepas dari pendapatan mereka sehingga menjadi beban besar bagi keluarga berpenghasilan rendah. Dalam beberapa kasus seperti biaya kuliah, pemerintah menciptakan program untuk membantu mengurangi biaya dan dampak pada pelanggan berpenghasilan rendah.

Pemerintah Oklahoma menerima sekitar \$4,2 milyar retribusi pada tahun 2008, meningkat 13 persen dalam dua tahun. Total pendapatan dari retribusi terbagi hampir merata antara pemerintah negara bagian dan pemerintah daerah.

Retribusi pendidikan tinggi merupakan jenis retribusi terbesar, yaitu sekitar \$1,5 miliar, atau 36 persen dari seluruh penerimaan retribusi Oklahoma. Menurut Biro Statistik, biaya ini dibayar setengah dari biaya pendidikan pada tahun 2008. Di Oklahoma, seperti di kebanyakan negara bagian lainnya, biaya kuliah meningkat lebih cepat daripada biaya hidup dan pendapatan sehingga bantuan untuk siswa yang membutuhkan juga meningkat.

Rumah sakit adalah kolektor terbesar kedua retribusi, \$1,1 milyar atau 26 persen dari seluruh retribusi yang dikumpulkan. Retribusi dibayar oleh mereka yang dirawat di rumah sakit atau asuransi mereka.

Retribusi pembuangan limbah yang dikumpulkan oleh pemerintah daerah menghasilkan lebih dari \$400.000 atau 11 persen dari total Retribusi. Retribusi ini didasarkan pada berapa banyak sampah yang dihasilkan dan digunakan untuk

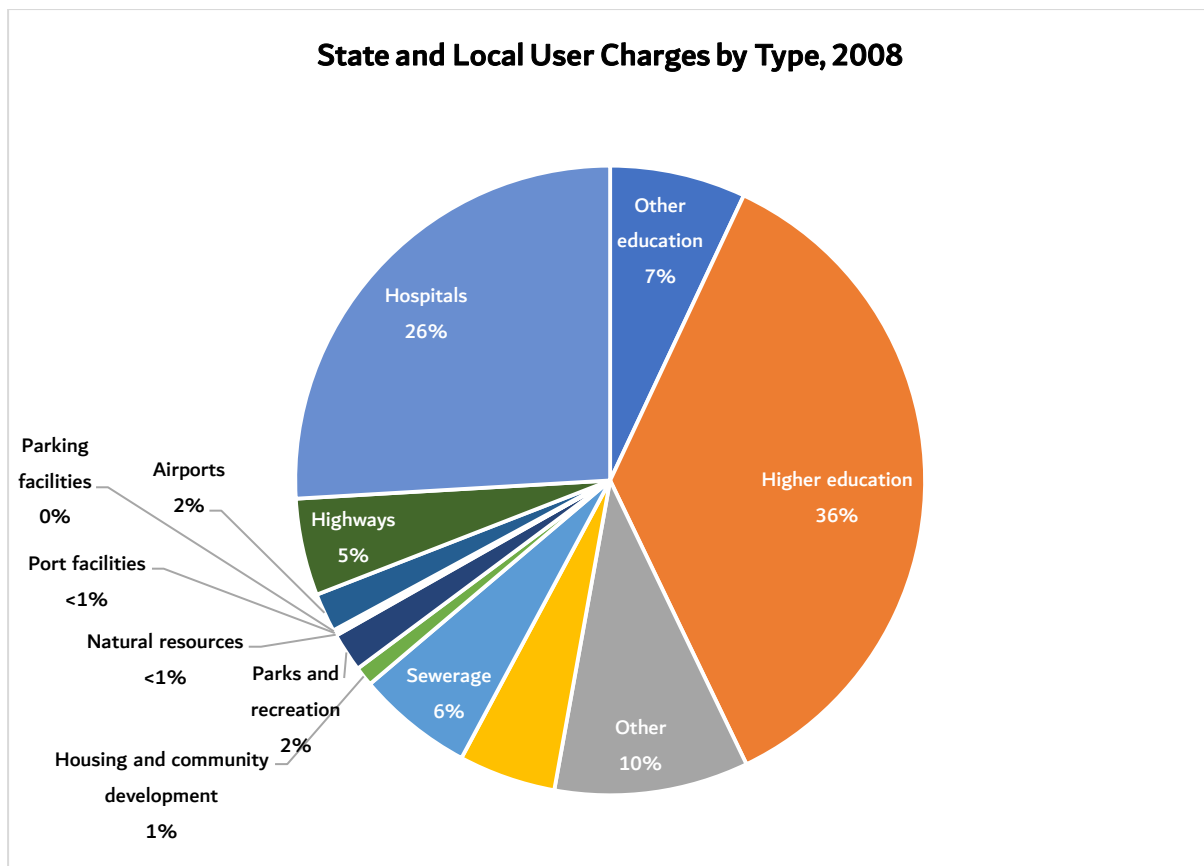
membayar biaya pengolahannya. Selain itu, sebagian besar warga Oklahoma membayar air, listrik dan lainnya sebagai penerimaan dari retribusi sebesar hampir \$1,4 miliar pada 2008.

Sejumlah sistem transportasi jalan raya, bandara, parkir, dan pelabuhan mengumpulkan retribusi sekitar \$300.000 atau 8 persen pada tahun 2008. Retribusi terbesar adalah jalan tol dan biaya lainnya yang dibayarkan kepada *Turnpike Authority Oklahoma*. Retribusi transportasi utama lainnya, yaitu bandara juga membebankan biaya pendaratan pesawat dan mengumpulkan pendapatan dari penumpang. Sebagian besar pendapatan ini dikumpulkan oleh dua bandara utama negara bagian tersebut. Parkir dan fasilitas pelabuhan yang dimiliki oleh pemerintah daerah juga menghasilkan retribusi.

Sumber daya alam dan retribusi taman serta rekreasi yang dihasilkan sekitar \$90 juta pada tahun 2008. Taman kota mengumpulkan banyak pendapatan, tetapi pariwisata dan rekreasi Oklahoma Departemen dapat mengumpulkan \$12 juta dari 14 juta pengunjung taman milik negara bagian dan membebankan \$27 juta kepada pengguna, terutama untuk lisensi berburu dan memancing.

Untuk retribusi perumahan hanya mewakili satu persen dari penerimaan retribusi dan termasuk pembayaran sewa untuk perumahan yang dimiliki publik dan bangunan yang biayanya dibebankan oleh pemerintah daerah.

Retribusi lainnya, sebesar 10 persen dari semua biaya, termasuk pendapatan dari banyak fasilitas umum, seperti arena dan pusat konvensi dan biaya lisensi yang dibayar oleh profesi yang diatur oleh negara.



Grafik 2. 1 Retribusi Negara Bagian Oklahoma Berdasarkan Tipe

Pemerintah daerah di berbagai negara umumnya memberikan izin usaha bagi perusahaan yang akan melakukan kegiatan bisnis di daerah. Pemberian izin usaha bersifat pengaturan, namun demikian, dalam pemberian izin usaha ini umumnya dibebani pungutan, berupa pajak maupun retribusi, yang akhirnya menjadi sumber penerimaan daerah. Tidak selamanya kedua tujuan tersebut; yaitu sebagai upaya pengaturan dan sebagai sumber penerimaan daerah, dapat berjalan seiring, bahkan umumnya menimbulkan konflik. Hal ini terjadi karena pemberian izin yang semula sebagai upaya pengaturan, dapat beralih menjadi alat penerimaan yang dipungut berlebihan (*excessive*), sehingga menimbulkan biaya tinggi bagi dunia usaha. Pemberian izin usaha di Amerika dikenakan pajak yang disebut dengan *Business License Tax*.

Sebagian besar pemerintah daerah di Amerika Serikat memiliki jenis pajak yang mirip, umumnya adalah pajak penghasilan badan, pajak usaha perdagangan eceran (*retail tax*), dan pada umumnya adalah pajak terkait dengan lokasi tempat tinggal (*residential tax*). Dasar pengenaan pajak penghasilan badan (*Taxable corporate base*) tidak seragam antara satu negara bagian dengan negara bagian lainnya.

Di negara Amerika Serikat pada umumnya negara bagian mulai mengimplementasikan pajak pertambahan nilai (PPN). Bentuk PPN yang berkembang adalah PPN berbasis pendapatan, jadi bukan berbasis konsumsi. Namun demikian, pajak yang dipergunakan tidak murni seperti PPN lainnya tetapi sudah merupakan modifikasi dari PPN berbasis pendapatan. Sementara itu ada negara bagian seperti **Michigan** yang menerapkan *single business tax*, jenis pajak ini sebenarnya adalah bentuk PPN juga, tetapi dengan basis pendapatan yang telah dikurangi dengan berbagai jenis pengurangan, pada akhirnya memiliki basis mirip dengan PPN konsumsi. Negara bagian lain, yaitu **New Hampshire** menerapkan *business license tax* berbasis pendapatan bersih, dan dengan tariff sebesar 0,25%.

Di kota Seattle, USA, misalnya, *business license tax* dibebankan terhadap penerimaan kotor usaha atau omset usaha (*gross revenue*). Untuk itu, seorang pengusaha di Seattle harus:

- a) Memiliki lisensi bisnis kota Seattle.
- b) Mendaftarkan diri untuk a business license tax return.
- c) Membayar pajak atas pendapatan kotor per tahun (*taxable*) sebesar \$100,000 atau lebih.
- d) Atau tidak perlu membayar pajak bila pendapatan kotor tahunan kurang dari \$100,000.
- e) Seattle business license tax rate memiliki variasi menurut kategori usahanya.
- f) Contoh perhitungannya : Bila tarif retail adalah 0.00215 (.215%). Maka bila omset (gross revenue) per tahun adalah \$100,000, pengusaha membayar \$215.

2.2.3 Kenya

Salah satu contoh yang paling sering dikutip mengenai penggabungan berbagai jenis retribusi usaha ke dalam satu buah *business license tax* adalah mengenai penerapan *single business permit* (SBP) di Kenya, dimana hal ini dianalisis oleh Musau (2007) dan Jacobs *et al* (2007) dalam studinya masing-masing. Kenya mulai menerapkan sistem *single business permit* pada tahun 2004 untuk mensimplifikasi berbagai biaya lain yang terkait dengan kegiatan bisnis di Kenya. Meskipun secara teori penerapan *single business permit* akan membawa keuntungan karena menurunkan *compliance cost* dan *administrative cost*, pada kenyataannya hal ini tidak terjadi di Kenya. Seperti yang disebutkan oleh Jacobs *et al* (2007), "*the single business permit is the most troublesome of all local government licenses (in Kenya)*" dan juga Musau (2007), "*Businesses complain that they sometimes have to pay more for a single business permit than they have paid before for many trading licences.*" Musau (2007) menjelaskan bahwa penyebab dari hal ini adalah karena implementasi dari SBP di tingkat lokal tidak mengikuti prosedur dan juga karena penegakan peraturannya lemah. Selain SBP, pemerintah lokal Kenya masih terus menerapkan berbagai lisensi tanpa dasar hukum yang jelas yang seharusnya sudah tercakup di dalam SBP (Musau, 2007). Hal ini mengakibatkan 10 tahun sejak berlakunya SBP, masih terdapat 1.327 lisensi yang teridentifikasi yang dikeluarkan oleh lebih dari 60 lembaga pemerintah dan 175 pemerintah lokal (Jacobs *et al*, 2007). Namun permasalahan utama dari SBP yang diterapkan oleh Kenya adalah karena SBP memberikan otoritas kepada pemerintah lokal untuk menentukan tingkat tarif yang menurutnya baik tanpa melakukan konsultasi kepada sektor usaha yang beroperasi di dalam daerah tersebut (Musau, 2007).

Pada prakteknya, pemerintah daerah/26emba menentukan tingkat tarif, yang bagi perusahaan yang beroperasi disana, jauh lebih tinggi daripada kemampuan ekonomi perusahaan. Banyak kegiatan usaha terpaksa tutup atau menyuap 26embaga pemerintah untuk bisa tetap beroperasi. Sebagian kegiatan usaha lain terpaksa mengurangi kapasitas usahanya karena pemerintah 26emba meningkatkan *fee* sesuai dengan ukuran perusahaan. Belajar dari pengalaman 26embaga Kenya dalam menerapkan *Single Business Permit*, meskipun secara teoritis baik, penggabungan berbagai jenis retribusi usaha ke dalam satu buah *business license tax* tetap harus diikuti dengan penegakan prosedur dan juga penetapan tarif yang masuk akal.

BAB 3

REGULASI PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

3.1 UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang ini dibentuk atas dasar beberapa pertimbangan, antara lain bahwa:

1. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah
2. Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah, retribusi daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif, serta
3. Kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah.

Beberapa pertimbangan tersebut di atas ditujukan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan.

Menurut UU Nomor 28 Tahun 2009, Pasal 1 Ayat 64, retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan. Jadi retribusi daerah merupakan bentuk sumbangan masyarakat dalam pembiayaan penyediaan jasa publik yang disediakan oleh pemerintah daerah. Secara umum, jika dilihat dari sisi pemerintah daerah, retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah. Tetapi jika dilihat dari sisi masyarakat, retribusi merupakan biaya yang harus dibayarkan atas manfaat jasa yang diterima oleh orang pribadi ataupun badan.

Pada Pasal 108 UU Nomor 28 Tahun 2009 disebutkan bahwa objek retribusi terdiri dari:

1. Jasa Umum
2. Jasa Usaha
3. Perizinan Tertentu.

Pada Pasal 109 disebutkan Objek Retribusi Jasa Umum adalah pelayanan yang disediakan atau diberikan Pemerintah Daerah untuk bertujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Selanjutnya pada Pasal 110 disebutkan ada empat belas Jenis Retribusi Jasa Umum, yaitu:

1. Retribusi Pelayanan Kesehatan
2. Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan
3. Retribusi Penggantian Biaya Cetak KTP dan Akta Catatan Sipil
4. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat
5. Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum
6. Retribusi Pelayanan Pasar
7. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor
8. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran
9. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
10. Retribusi Penyediaan dan/atau Penyedotan Kakus
11. Retribusi Pengolahan Limbah Cair
12. Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang
13. Retribusi Pelayanan Pendidikan
14. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi

Pada Pasal 126 disebutkan bahwa Objek Retribusi Jasa Usaha adalah pelayanan yang disediakan oleh Pemerintahan Daerah dengan menganut prinsip komersial yang meliputi:

1. Pelayanan dengan menggunakan/memanfaatkan kekayaan daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal, dan/atau
2. Pelayanan oleh pemerintah daerah sepanjang belum disediakan secara memadai oleh pihak swasta.

Selanjutnya pada Pasal 127 disebutkan ada sebelas jenis Retribusi Jasa Usaha, yaitu:

1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
2. Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan
3. Retribusi Tempat Pelelangan
4. Retribusi Terminal
5. Retribusi Tempat Khusus Parkir
6. Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa
7. Retribusi Rumah Potong Hewan
8. Retribusi Pelayanan Kepelabuhan
9. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga
10. Retribusi Penyeberangan di Air, dan
11. Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah.

Pada Pasal 140 disebutkan bahwa Objek Retribusi Perizinan Tertentu adalah pelayanan perizinan tertentu oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pengaturan dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Selanjutnya pada Pasal 141 disebutkan ada lima Jenis Retribusi Perizinan Tertentu, yaitu:

1. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
2. Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol
3. Retribusi Izin Gangguan

4. Retribusi Izin Trayek
5. Retribusi Izin Usaha Perikanan

3.2 UU Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah

Sejak Januari 2022, Pemerintah Pusat memberlakukan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah (Undang-Undang HKPD). Undang-Undang HKPD akan efektif berlaku pada 5 Januari 2024 dengan terbit dan berlakunya Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya. Keduanya akan menjadi dasar hukum Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan dicabutnya Undang-Undang PDRD, Undang-Undang HKPD mengimplikasikan perubahan substansi Perda yang mengatur Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Karena substansi Undang-Undang HKPD berbeda dengan Undang-Undang PDRD. Untuk Retribusi Daerah, Undang-Undang HKPD memangkas jumlah jenis dari 32 menjadi 18. Tentunya, maksud pembuat Undang-Undang dalam memangkas jumlah jenis Retribusi Daerah tidak ditujukan untuk menimbulkan masalah bagi Daerah. Paradigma ketentuan Undang-Undang HKPD adalah tidak terlepas dari kebutuhan Indonesia menaikkan level investasinya, kemudahan berusaha seperti yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dengan tanpa melupakan kepentingan daerah terkait dengan pengelolaan fiskalnya.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, Undang-Undang HKPD didesain untuk memperkuat desentralisasi fiskal guna mewujudkan pemerataan layanan dan kesejahteraan salah satunya dengan meningkatkan local taxing power dengan tetap menjaga kemudahan berusaha di daerah. Untuk itu Pemerintah melakukan restrukturisasi pajak dan retribusi daerah sebagai berikut.

Tabel 3. 1 Restrukturisasi Pajak Daerah

No.	UU 28/2009	UU 1/2022
Pajak Provinsi		
1	Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)	Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
2	Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)	Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
3	Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)	Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)
4	Pajak Air Permukaan (PAP)	Pajak Air Permukaan (PAP)

No.	UU 28/2009	UU 1/2022
5	Pajak Rokok	Pajak Rokok
6	-	Pajak Alat Berat
7	-	Opsen Pajak MBLB
Pajak Kabupaten/Kota		
1	Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)	Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)
2	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
3	Pajak Reklame	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB)
4	Pajak Air Tanah (PAT)	Pajak Reklame
5	Pajak Sarang Burung Walet	Pajak Air Tanah (PAT)
6	Pajak Penerangan Jalan (PPJ)	Pajak Sarang Burung Walet
7	Pajak Parkir	Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT)
8	Pajak Hotel	Opsen PKB
9	Pajak Restoran	Opsen BBNKB
10	Pajak Hiburan	-
11	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB)	-

Tabel 3. 2 Restrukturisasi Retribusi Daerah

No.	UU 28/2009	UU 1/2022
Retribusi Jasa Umum		
1	Retribusi Pelayanan Kesehatan	Retribusi Pelayanan Kesehatan
2	Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan	Retribusi Pelayanan Kebersihan
3	Retribusi Pelayanan Pemakaman	Retribusi Pelayanan Parkir Tepi Jalan
4	Retribusi Pelayanan Parkir Tepi Jalan	Retribusi Pelayanan Pasar
5	Retribusi Pelayanan Pasar	Retribusi Pengendalian Lalu Lintas
6	Retribusi Cetak KPT & Akta	-
7	Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor	-
8	Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran	-
9	Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta	-
10	Retribusi Penyediaan Penyedotan Sedot WC	-
11	Retribusi Pengelolaan Limbah Cair	-
12	Retribusi Tera Ulang	-
13	Retribusi Pelayanan Pendidikan	-
14	Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi	-
15	Retribusi Pengendalian Lalu Lintas	-
Retribusi Jasa Usaha		
1	Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
2	Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan	Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan
3	Retribusi Tempat Pelelangan	Retribusi Tempat Pelelangan
4	Retribusi Tempat Khusus Parkir	Retribusi Tempat Khusus Parkir

No.	UU 28/2009	UU 1/2022
5	Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa	Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa
6	Retribusi Rumah Potong Hewan	Retribusi Rumah Potong Hewan
7	Retribusi Pelayanan Pelabuhan	Retribusi Pelayanan Pelabuhan
8	Retribusi Tempat Rekreasi, Pariwisata, dan Olahraga	Retribusi Tempat Rekreasi, Pariwisata, dan Olahraga
9	Retribusi Penyeberangan di Air	Retribusi Penyeberangan di Air
10	Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah	Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah
11	Retribusi Terminal	-
Retribusi Perizinan Tertentu		
1	Retribusi IMB	Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)
2	Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol	Retribusi Penggunaan Tenaga Kerja Asing
3	Retribusi Izin Gangguan	Retribusi Pengelolaan Pertambangan Rakyat
4	Retribusi Izin Trayek	-
5	Retribusi Izin Usaha Perikanan	-
6	Retribusi Bangunan Tenaga Kerja Asing	-

Restrukturisasi jenis pajak dan retribusi dilakukan untuk menyederhanakan administrasi, memangkas biaya transaksi dan mempermudah pemantauan sehingga akan mempermudah masyarakat memenuhi kewajibannya dan mendukung kemudahan berusaha yang pada akhirnya mendorong peningkatan pendapatan daerah. Dengan ditetapkannya UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD akan mendorong Pemerintah Daerah untuk melakukan optimalisasi penerimaan daerah dan meningkatkan kualitas belanja daerah.

3.3 Retribusi Daerah Pemerintah Kota Madiun

Sampai dengan 2023, Pemerintah Kota Madiun belum menyesuaikan dengan UU HKPD, dan masih memberlakukan UU PDRD berikut dengan Peraturan Retribusi Daerah Kota Madiun yang terdiri dari beberapa Peraturan Daerah. Berdasarkan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bahwa untuk seluruh jenis pajak dan retribusi ditetapkan dalam 1 (satu) Perda dan menjadi dasar pemungutan pajak dan retribusi daerah. Berikut ini adalah list Peraturan Daerah Retribusi Kota Madiun.

Tabel 3. 3 List Perda Retribusi Daerah Pemerintah Kota Madiun

No	Nama Peraturan Daerah	Nomor & Tahun
1	Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi	Nomor 2 Tahun 2019
2	Retribusi Pelayanan Pasar	Nomor 32 Tahun 2011
3	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 tentang Retribusi Pelayanan Pasar	Nomor 16 Tahun 2018
4	Retribusi Pelayanan Tera Ulang	Nomor 12 Tahun 2018
5	Pengendalian Peredaran Minuman Beralkohol dan Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol	Nomor 8 Tahun 2017
6	Retribusi Terminal	Nomor 13 Tahun 2018
7	Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum	Nomor 25 Tahun 2011
8	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 25 Tahun 2011 tentang Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum	Nomor 22 Tahun 2017
9	Retribusi Izin Trayek	Nomor 29 Tahun 2011
10	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 29 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Trayek	Nomor 2 Tahun 2018
11	Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor	Nomor 27 Tahun 2011

No	Nama Peraturan Daerah	Nomor & Tahun
12	Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor	Nomor 2 Tahun 2020
13	Retribusi Tempat Khusus Parkir	Nomor 26 Tahun 2011
14	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 26 Tahun 2011 tentang Retribusi Tempat Khusus Parkir	Nomor 27 Tahun 2017
15	Retribusi Pelayanan Persampahan Kebersihan	Nomor 11 Tahun 2017
16	Retribusi Izin Mendirikan Bangunan	Nomor 10 Tahun 2015
17	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Kota Madiun Nomor 10 Tahun 2015 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan	Nomor 15 Tahun 2018
18	Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	Nomor 4 Tahun 2011
19	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 4 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	Nomor 17 Tahun 2018
20	Retribusi Rumah Potong Hewan	Nomor 30 Tahun 2011
21	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 30 Tahun 2011 tentang Retribusi Rumah Potong Hewan	Nomor 28 Tahun 2017
22	Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga	Nomor 01 Tahun 2012

No	Nama Peraturan Daerah	Nomor & Tahun
23	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 tentang Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga	Nomor 3 Tahun 2018
24	Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran	Nomor 8 Tahun 2014
25	Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Kota Madiun Nomor 08 Tahun 2014 tentang Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran	Nomor 14 Tahun 2018

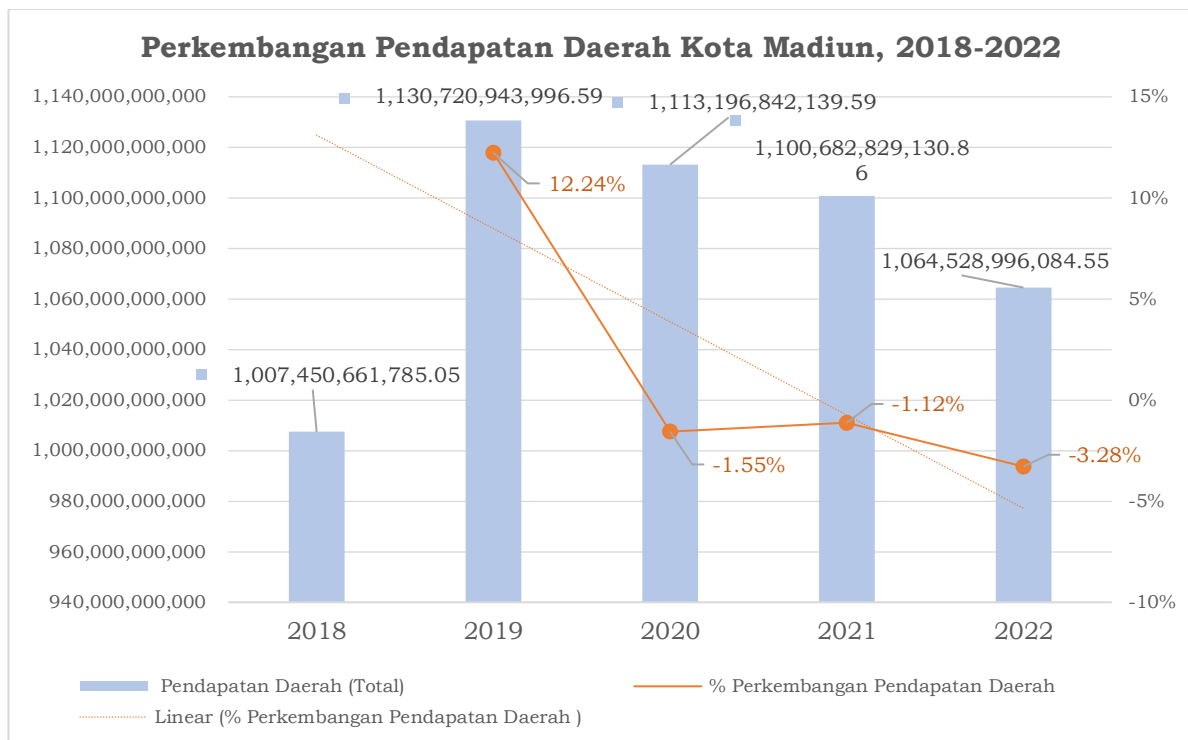
BAB 4

ANALISIS PENDAPATAN DAERAH KOTA MADIUN

Dalam pengelolaan kondisi keuangan daerah, pendapatan dan belanja memegang masing-masing peran kunci yang krusial bagi pengembangan suatu daerah. Keduanya merupakan penopang berjalannya sistem keuangan 36embaga pembangunan yang berdampak. Pendapatan daerah diartikan sebagai segala hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran berjalan. Sehingga, perannya menjadi suatu modal penggerak bagi pembangunan daerah. Pada pelaksanaannya, daerah memiliki berbagai sumber pendapatan yang dikelompokkan menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD), pendapatan transfer, dan lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Kemudian, pendapatan transfer, yaitu dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi. Sedangkan lain-lain pendapatan daerah yang sah merupakan seluruh pendapatan daerah selain pendapatan asli daerah dan pendapatan transfer, yang meliputi hibah, dana darurat, dan lain-lain pendapatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (DJPK, Kementerian Keuangan)

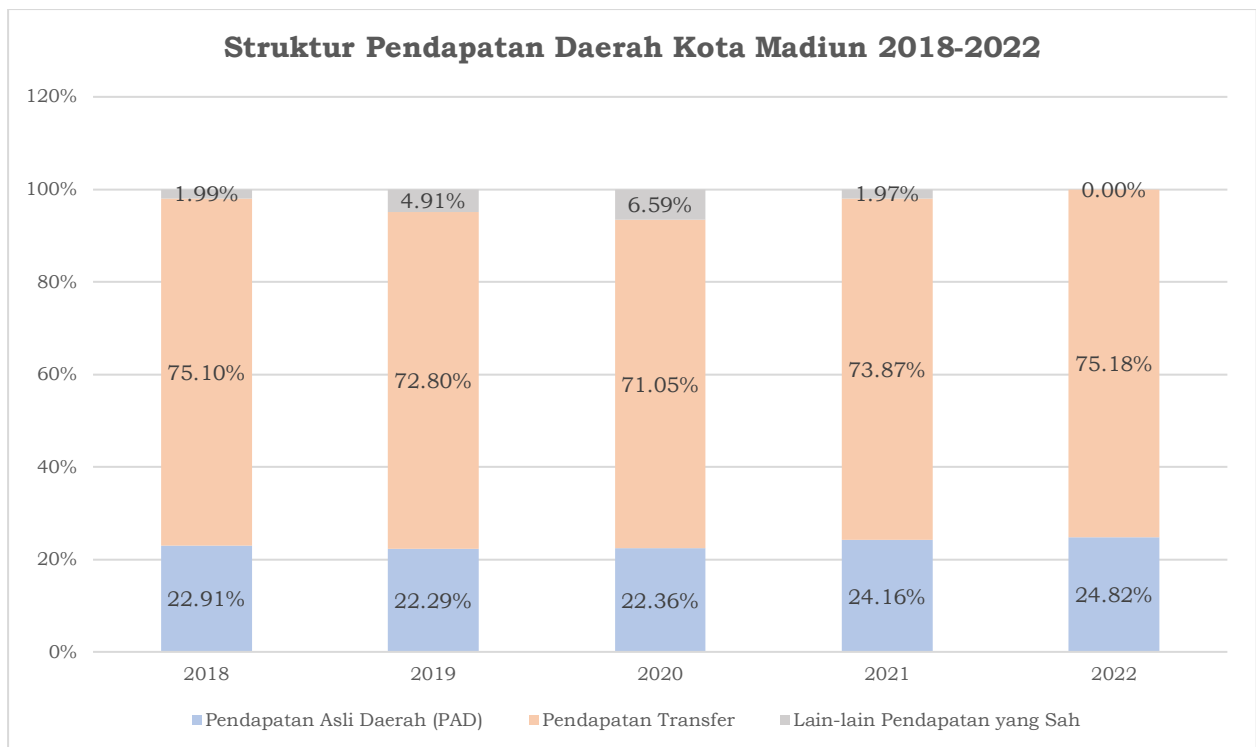
Persentase perkembangan pendapatan daerah Kota Madiun pada periode 2018-2022, menunjukkan terjadinya tren penurunan sebagaimana digambarkan pada Grafik 4.1. Pertumbuhan positif yang signifikan terjadi pada tahun 2019 sebesar 12,24% (yoy), namun kemudian terus terjadi penurunan yang cukup signifikan tiap tahunnya hingga tahun 2022. Hal ini terjadi disebabkan pengaruh 36embaga36 COVID-19 yang terjadi pada tahun 2020 yang kemudian memberikan *shock* kepada daerah dalam pemulihannya hingga saat ini.



Grafik 4. 1 Perkembangan Pendapatan Daerah Kota Madiun, 2018-2022

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Divisualisasikan pada Grafik 4.2, struktur pendapatan daerah Kota Madiun ini dibentuk utamanya masih dengan dominansi pendapatan yang berasal dari transfer pemerintah pusat ke daerah dengan rerata persentase kontribusi pada periode 2018-2022 mencapai 73,6% tiap tahunnya. Kemudian, peran Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Madiun berkontribusi dengan rerata persentase sebesar 23,31% tiap tahunnya dan Lain-lain pendapatan yang sah memberikan sedikit kontribusi pada pendapatan daerah dengan rerata sebesar 3,09% tiap tahunnya. Hal ini menunjukkan kondisi kemandirian keuangan Kota Madiun yang masih perlu ditingkatkan dengan melakukan upaya pengembangan Pendapatan Asli Daaerahnya.



Grafik 4. 2 Struktur Pendapatan Daerah Kota Madiun 2018-2022

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.1 Profil Pendapatan Daerah Kota Madiun

4.1.1 Pendapatan Asli Daerah Kota Madiun

Berdasarkan analisis data historis, pengelolaan keuangan daerah Kota Madiun memiliki catatan yang baik dengan realisasi Pendapatan Asli Daerahnya selalu melampaui target pencapaian pendapatan pada periode lima tahun ke belakang yaitu 2018-2022. Sebagaimana hasil olah data Laporan Realisasi Anggaran (LRA) Kota Madiun pada Tabel 4.1 yang menunjukkan nilai persentase pencapaian realisasi pendapatan daerah Kota Madiun berada di atas (>100%) tiap tahunnya. Hal ini cukup menggambarkan kondisi pengelolaan keuangan yang baik bagi Kota Madiun.

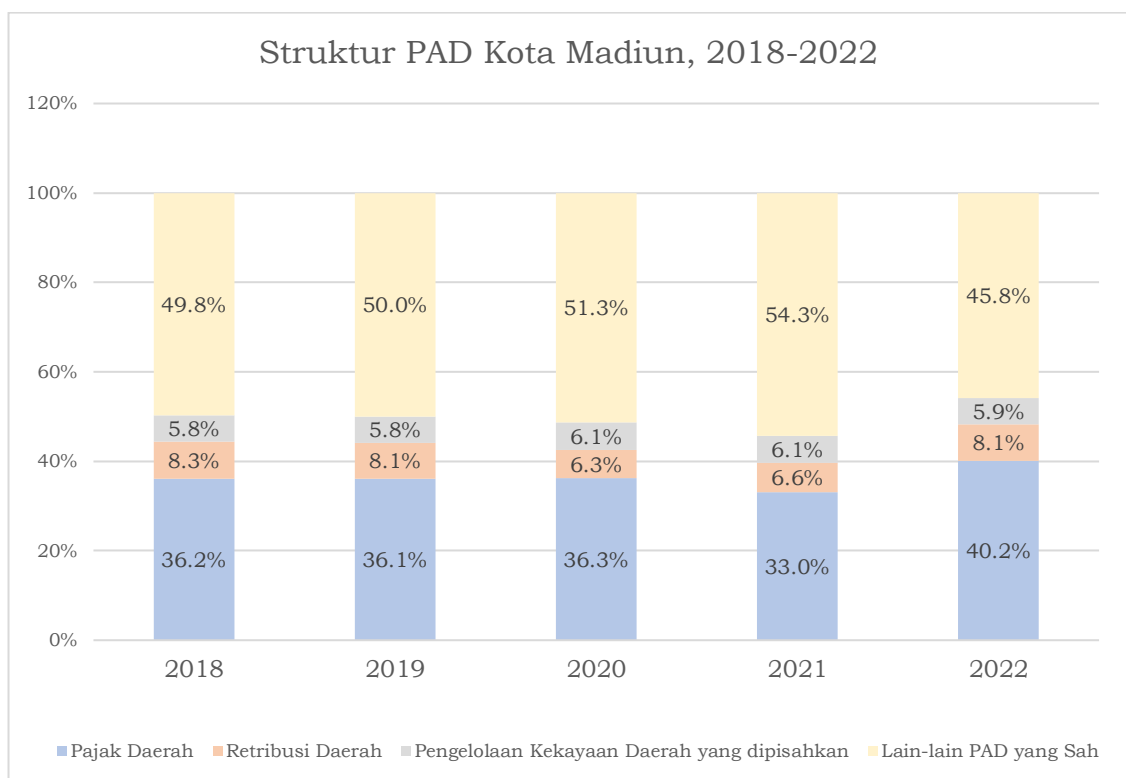
Tabel 4. 1 Target dan Realisasi PAD Kota Madiun, 2018-2022

Tahun	Target	Realisasi	Rasio Realisasi per Target (%)
2018	206,173,394,937.00	231,027,226,926.73	112.05

Tahun	Target	Realisasi	Rasio Realisasi per Target (%)
2019	226,448,081,506.00	252,048,754,413.59	111.31
2020	222,765,883,426.00	248,944,404,487.59	111.75
2021	243,364,192,996.00	265,920,295,216.86	109.27
2022	242,244,567,044.00	264,212,229,517.55	109.07

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

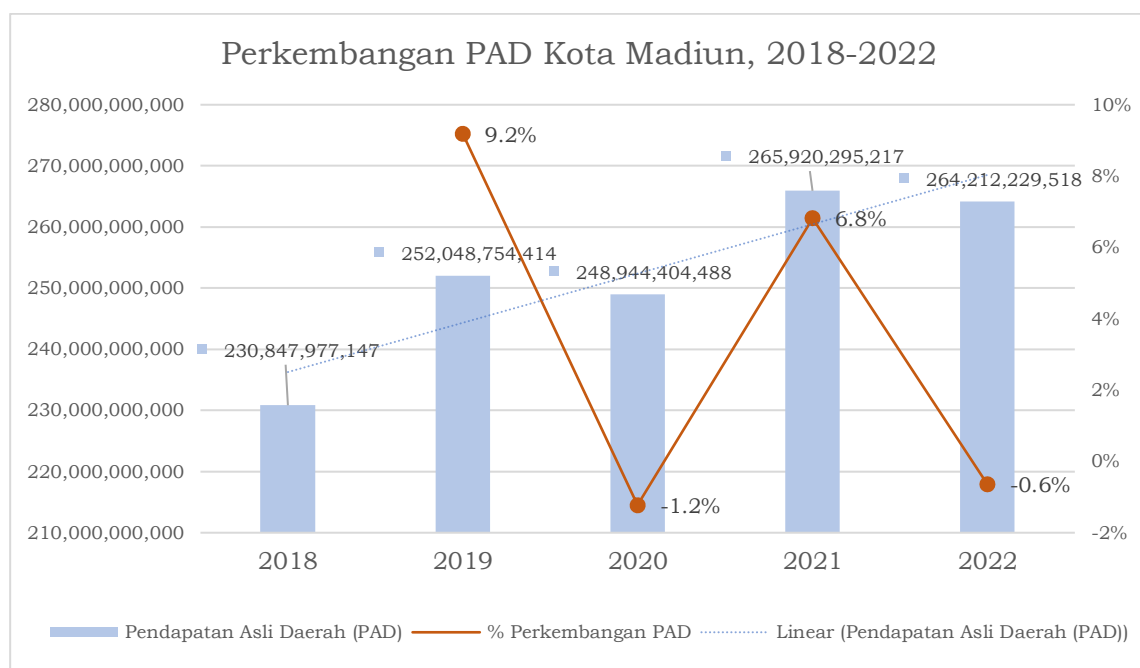
Kemudian, menilik struktur Pendapatan Asli Daerahnya, sumber PAD Kota Madiun didominasi oleh pendapatan yang berasal dari Lain-lain PAD yang sah dengan rata-rata 50,2% selama periode 2018-2022 [lihat grafik 4.3]. Kemudian, dominansi PAD Kota Madiun ini diikuti oleh Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan rata-rata persentase kontribusi tiap tahun sebesar 36.36 % dan 7,48%. PAD yang berasal dari Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan memiliki kontribusi terendah pada struktur PAD Kota Madiun dengan rata-rata sebesar 5,94% tiap tahunnya.



Grafik 4. 3 Struktur PAD Kota Madiun 2018-2022

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Dilihat dari perkembangan tahunan selama periode 2018-2022, PAD Kota Madiun mengalami fluktuasi yang cukup tinggi tiap tahunnya. Sebagaimana digambarkan pada grafik 4.2, meski mengalami tren linear yang terus meningkat, namun perkembangan PAD Kota Madiun mengalami fluktuasi yang cukup bervariasi tiap tahunnya. Pada tahun 2019, PAD bertumbuh hingga 9,2% (yoy) dan jatuh secara 40embaga dengan penurunan mencapai -1,2% (yoy) di tahun 2020 yang berkemungkinan besar disebabkan oleh pengaruh 40embaga40 COVID-19. Begitu pula yang terjadi pada PAD Kota Madiun yang bertumbuh sebesar 6,8% (yoy) pada tahun 2021 dan penurunan mencapai -0,6% (yoy) di tahun 2022. Hal ini menunjukkan masih terjadinya ketidakstabilan pada infrastruktur Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Madiun yang merujuk pada kontradiksi pencapaian target pendapatan. Karenanya, diperlukan peningkatan kualitas pengelolaan keuangan yang memberikan pertumbuhan yang stabil pada pendapatan, juga penentuan target yang teramplifikasi tiap tahunnya. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan mengkaji penentuan tarif yang sesuai bagi tiap aspek PAD yaitu Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Pengelolaan Kekayaan Daerah, pun juga lain-lain pendapatan yang sah.

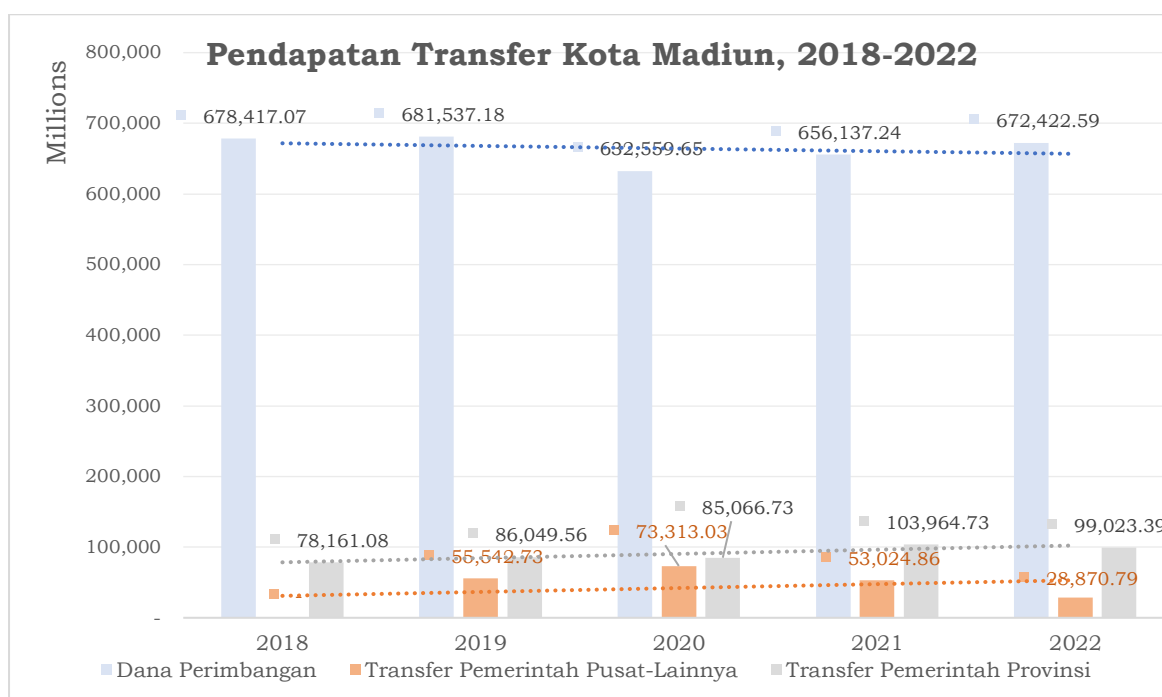


Grafik 4. 4 Perkembangan PAD Kota Madiun 2018-2022

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.1.2 Pendapatan Transfer

Pendapatan Transfer atau disebut sebagai Total Dana Transfer ke Daerah dan Dana Desa (TKDD) merupakan penopang pendapatan daerah terbesar di Kota Madiun. Terdapat tiga sumber pendapatan transfer di Kota Madiun yang berasal dari Dana Perimbangan, Transfer Pemerintah Provinsi, dan Transfer Pemerintah Pusat Lainnya. Sebagaimana disajikan pada Grafik 4.5, pendapatan transfer Kota Madiun didominasi oleh pendapatan yang berasal dari Dana Perimbangan mencapai persentase rata-rata kontribusi sebesar 83,4% tiap tahunnya. Kemudian, struktur pendapatan transfer ditambah melalui transfer pemerintah provinsi dan transfer pemerintah pusat lainnya.



Grafik 4. 5 Pendapatan Transfer Kota Madiun

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.1.3 Lain-lain Pendapatan Daerah

Kemudian, kelompok lain-lain pendapatan daerah yang sah bersumber dari Pendapatan Hibah, Pendapatan Darurat, Pendapatan Lainnya, Bantuan, Keuangan dari Propinsi atau Pemda Lainnya. Grafik 4.6 menggambarkan pergerakan jumlah lain-lain pendapatan daerah yang sah di Kota Madiun. Pada grafik ini dianalisis telah terjadi kenaikan yang cukup signifikan pada tahun 2017-2018. Berdasarkan data Laporan

Realisasi Anggaran (LRA) Kota Madiun, sejak tahun 2018 Kota Madiun mulai mendapatkan Dana Hibah tiap tahunnya. Hal ini memberikan dampak signifikan pada pertumbuhan pada Lain-lain pendapatan yang sah di Kota Madiun.



Grafik 4. 6 Lain-lain Pendapatan yang Sah Kota Madiun 2017-2021

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.2 Profil Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Madiun

4.2.1 Pajak daerah

Berdasarkan data Laporan Realisasi Anggaran (LRA) Kota Madiun, Pajak Daerah memiliki realisasi anggaran yang baik dengan jumlah yang selalu mencapai target tiap tahunnya. Sebagaimana ditunjukkan melalui Tabel 4.2, sejak tahun 2019 Pajak Daerah Kota Madiun mencapai persentase yang menggambarkan kecakapan pendapatan ($\geq 100\%$).

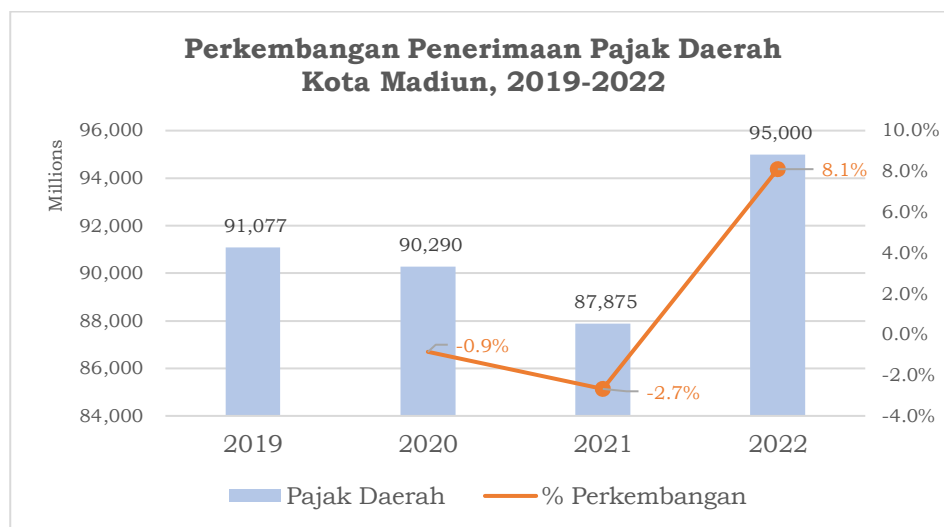
Tabel 4. 2 Target dan Realisasi Pajak Daerah Kota Madiun, 2019-2022

Tahun	Pajak Daerah		Rasio Realisasi/Target (%)
	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	
2019	77,000,000,000	91,077,191,656	118.3
2020	85,000,000,000	90,290,466,033	106.2

Tahun	Pajak Daerah		Rasio Realisasi/Target (%)
	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	
2021	76,978,000,000	87,874,777,059	114.2
2022	95,000,000,000	95,000,000,000	100.0

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Dalam perkembangannya, penerimaan Pajak Daerah Kota Madiun mengalami penurunan sejak tahun 2019 hingga 2021. Hal ini berkemungkinan besar disebabkan oleh pengaruh Pandemi COVID-19 yang sempat melanda. Namun, meski demikian, penerimaan Pajak Daerah di Kota Madiun dianalisis telah mengalami pemulihan di tahun 2022 dengan kenaikan yang cukup signifikan sebesar 8,1% (yoy). Bahkan, jumlah penerimaan di tahun 2022 ini melampaui penerimaan Pajak Daerah di tahun 2019 sebelum terjadinya 43embaga43. [lihat Grafik 4.7]



Grafik 4. 7 Perkembangan Penerimaan Pajak Daerah Kota Madiun, 2019-2022

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Menilik kontribusi jenis pajaknya [lihat Tabel 4.3], ditemukan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki persentase kontribusi terbesar terhadap keseluruhan penerimaan Pajak Daerah di Kota Madiun yaitu mencapai total 23,9% dari keseluruhan penerimaan Pajak Daerah di tahun 2022 silam. Sebaliknya, penerimaan Pajak Daerah terendah di Kota Madiun bersumber dari penerimaan Pajak Air Tanah dengan persentase kontribusi tidak lebih dari 0,4% sejak tahun 2019.

Tabel 4. 3 Kontribusi Jenis-jenis Pajak Daerah Kota Madiun, 2019-2022

No.	Jenis Pajak	2019		2020		2021		2022	
		Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Pajak (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Pajak (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Pajak (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Pajak (%)
1	Pajak Hotel	6,626,179,761	7,3	4,372,533,671	4,8	4,651,995,032	5,3	6,125,950,000	6,4
2	Pajak Restoran	12,986,705,054	14,3	11,402,756,267	12,6	12,191,757,300	13,9	17,129,550,000	18,0
3	Pajak Hiburan	2,332,473,974	2,6	836,732,808	0,9	416,770,721	0,5	1,593,500,000	1,7
4	Pajak Reklame	1,837,373,635	2,0	1,928,783,033	2,1	2,079,605,858	2,4	1,780,000,000	1,9
5	Pajak Penerangan Jalan	20,627,903,090	22,6	20,664,839,579	22,9	20,011,884,364	22,8	20,125,000,000	21,2
6	Pajak Parkir	1,911,580,014	2,1	808,361,637	0,9	664,012,063	0,8	1,150,000,000	1,2
7	Pajak Air Tanah	330,002,129	0,4	329,465,567	0,4	324,727,266	0,4	260,000,000	0,3
8	Pajak Bumi dan Bangunan	20,671,858,858	22,7	22,379,466,936	24,8	22,852,741,293	26,0	22,745,000,000	23,9
9	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	23,753,115,141	26,1	27,567,526,535	30,5	24,681,283,162	28,1	24,091,000,000	25,4
TOTAL PAJAK DAERAH		91,077,191,656		90,290,466,033		87,874,777,059		95,000,000,000	

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.2.2 Retribusi daerah

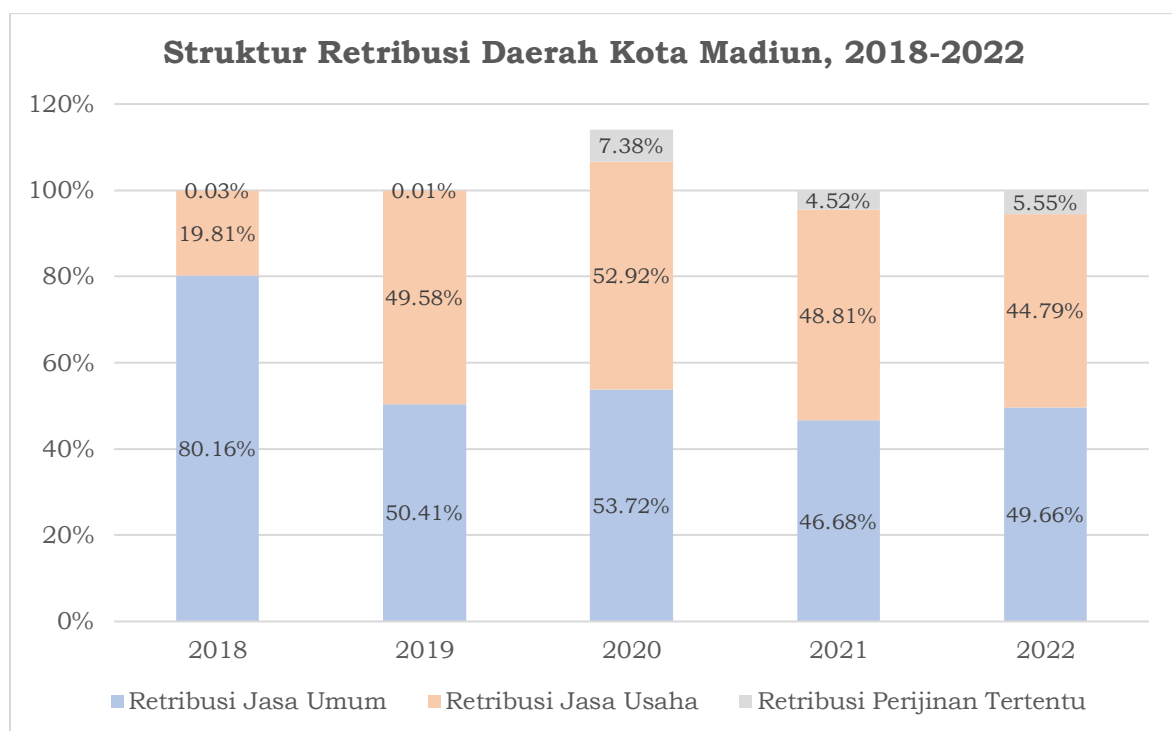
Retribusi Daerah Kota Madiun sejak tahun 2019 hingga 2022 memiliki persentase realisasi yang melampaui target pendapatan Retribusi Daerahnya terkecuali pada tahun 2020 [lihat Tabel 4.4]. Di tahun 2020, realisasi penerimaan Retribusi Daerah Kota Madiun sebesar 89% dari target. Hal ini berkemungkinan terjadi disebabkan oleh terjadinya perlambatan ekonomi karena 44embaga44 COVID-19.

Tabel 4. 4 Target dan Realisasi Retribusi Daerah Kota Madiun, 2019-2022

Tahun	Retribusi Daerah		Rasio Realisasi/Target (%)
	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	
2018	7,325,340,000	8,430,315,650	115.1
2019	14,433,468,246	15,794,740,338	109.4
2020	12,611,568,067	11,219,069,507	89.0
2021	13,244,665,567	14,640,849,521	110.5
2022	12,522,710,007	18,527,304,722	147.9

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Struktur Retribusi Daerah Kota Madiun digambarkan pada Grafik 4.7 dengan kontribusi terbesar retribusi bersumber dari Retribusi Jasa Umum yang terdiri dari Pelayanan Persampahan/Kebersihan, Retribusi Parkir Tepi Jalan Umum, Pengujian Kendaraan Bermotor, Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi, Retribusi Pelayanan Pasar, dan Retribusi Retribusi Tera/Tera Ulang. Pada periode tahun 2019-2022, Retribusi Jasa Umum ini memiliki rata-rata kontribusi sebesar 56.13% tiap tahunnya. Kemudian, disusul dengan kontribusi Retribusi Jasa Usaha yang memiliki rata-rata kontribusi sebesar 43,18% tiap tahun serta Retribusi Perijinan Tertentu yang berkontribusi sebesar 3,5% terhadap total retribusi tiap tahunnya.

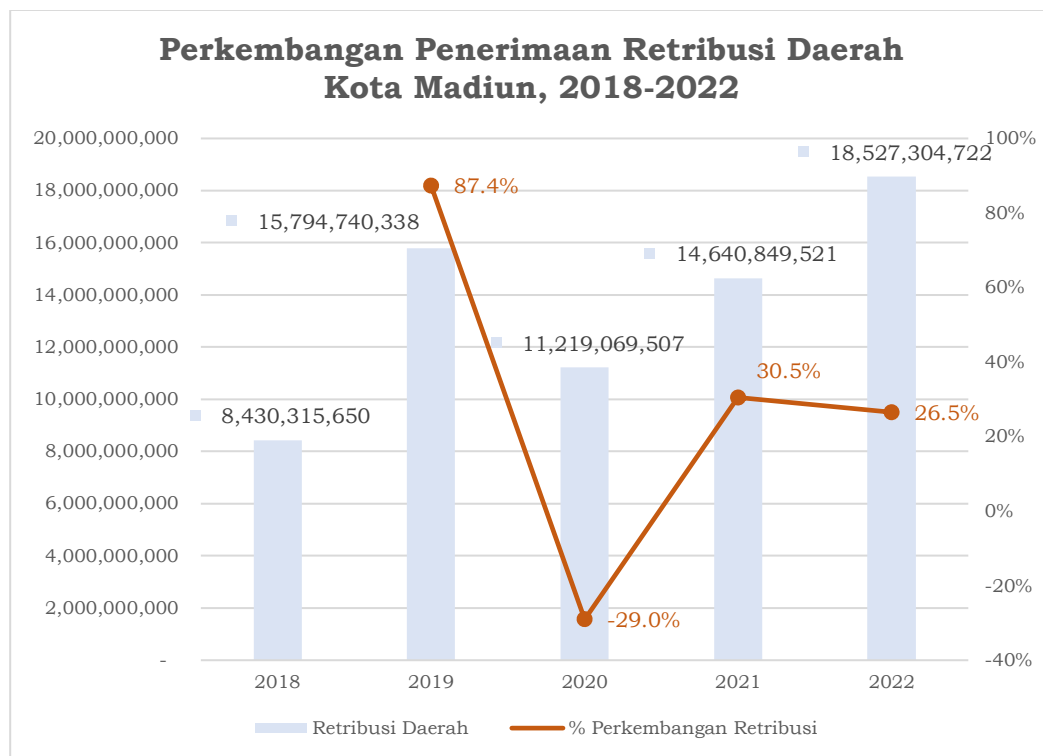


Grafik 4. 8 Struktur Retribusi Daerah Kota Madiun, 2018-2022

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Penerimaan Retribusi Daerah di Kota Madiun ini pun mengalami fluktuasi yang cukup signifikan pada periode 5 tahun terakhir yaitu tahun 2018-2022 [lihat Grafik 4.8]. Di tahun 2019, pertumbuhan yang cukup 45% terjadi mencapai angka persentase 87,4% (yoy) meski kemudian pada tahun 2020 penurunan penerimaan retribusi terjadi hingga -29% (yoy) yang disebabkan oleh terjadinya perlambatan ekonomi karena 45% COVID-19. Namun, pada tahun berikutnya, dianalisis terjadi pemulihan yang cukup signifikan dengan pertumbuhan positif yang terjadi sebesar 30,5% di tahun 2021 dan 26,5% di tahun 2022. Jumlah total penerimaan Retribusi Daerah di tahun 2022

mencapai angka Rp18.527.304.722 melampaui jumlah di tahun 2019 sebelum terjadinya 46embaga46. Data ini menunjukkan bahwa perekonomian di Kota Madiun sudah berangsur memulih hingga saat ini.



Grafik 4. 9 Perkembangan Penerimaan Retribusi Daerah Kota Madiun, 2018-2022

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Kemudian, menilik kontribusi dari tiap jenis retribusi, Tabel 4.5 berikut menggambarkan realisasi penerimaan dari masing-masing jenis retribusi beserta kontribusinya terhadap keseluruhan realisasi penerimaan Retribusi Daerah di Kota Madiun pada periode tahun 2018-2022. Dari analisis yang dilakukan pada data Laporan Realisasi Anggaran (LRA) Kota Madiun 2018-2022, didapatkan informasi bahwa kontribusi jenis retribusi terhadap total penerimaan Retribusi Daerah Kota Madiun bersumber dari Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah yang memiliki rata-rata persentase kontribusi sebesar 36.54% dari keseluruhan penerimaan retribusi tiap tahunnya. Kemudian, Retribusi pelayanan pasar pun memiliki kontribusi yang cukup besar pula yaitu sebesar 27% dari total retribusi tiap tahunnya. Pada kondisi sebaliknya, Retribusi Ijin Trayek memiliki kontribusi terendah yaitu hanya berkisar 0,01% dari keseluruhan penerimaan retribusi tiap tahunnya.

Tabel 4. 5 Kontribusi Jenis-jenis Retribusi Daerah Kota Madiun, 2019-2022

No.	Jenis Retribusi Jasa Umum	2018		2019		2020		2021		2022	
		Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)
Retribusi Jasa Umum											
1	Pelayanan Kesehatan										
2	Pelayanan Persampahan / Kebersihan	202.595.500	1,4	227.944.000	1,4	176.011.500	1,5	173.434.000	1,3	167.605.500	1,0
3	Retribusi Parkir Tepi Jalan Umum	1.558.105.000	10,8	287.233.8000	18,1	1.483.688.613	12,6	2.489.454.000	18	3.228.022.000	18,6
4	Pengujian Kendaraan Bermotor	814.653.100	5,7	540.392.800	3,4	506.360.800	4,3	459.336.600	3,3	427.874.709	2,5
5	Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi					207.139.897	1,8	184.529.297	1,3	212.814.531	1,2
6	Retribusi Pelayanan Pasar	4.165.213.543	29	4.253.739.190	26,8	3.587.010.820	30,5	3.469.849.578	25,1	5.100.172.466	29,4
7	Retribusi Retribusi Tera / Tera Ulang	17.427.500	0,1	67.322.500	0,4	66.236.980	0,6	57.716.000	0,4	64.240.500	0,4
Retribusi Jasa Usaha											
1	Pemakaian Kekayaan Daerah	5.868.392.966	40,9	5.911.607.611	37,2	4.366.371.497	37,1	5.271.531.153	38,2	6.404.165.610	37,0
2	Retribusi Terminal										
3	Ret Rumah Potong Hewan	53.286.000	0,4	65.833.000	0,4	37.110.000	0,3	32.699.000	0,2	26.414.000	0,2
4	Ret Rekreasi dan Olahraga	843.258.307	5,9	934.462.477	5,9	783.124.793	6,7	758.046.893	5,5	888.006.206	5,1
5	Retribusi Tempat Khusus Parkir	839.473.500	5,8	1.006.664.500	6,3	751.334.000	6,4	1.083.213.000	7,9	1.014.476.200	5,9
Retribusi Perizinan Tertentu											
1	Ijin Mendirikan Bangunan					826.249.400	7,0	659.540.000	4,8	1.026.433.000	5,9
2	Ijin Trayek	2.403.200	0,02	1.980.000	0,01	1.800.000	0,02	1.500.000	0,01	1.080.000	0,01
Total Retribusi		14.363.808.616		15.882.284.078		11.759.049.003		13.796.780.224		17.322.057.191	

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.2.3 Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan

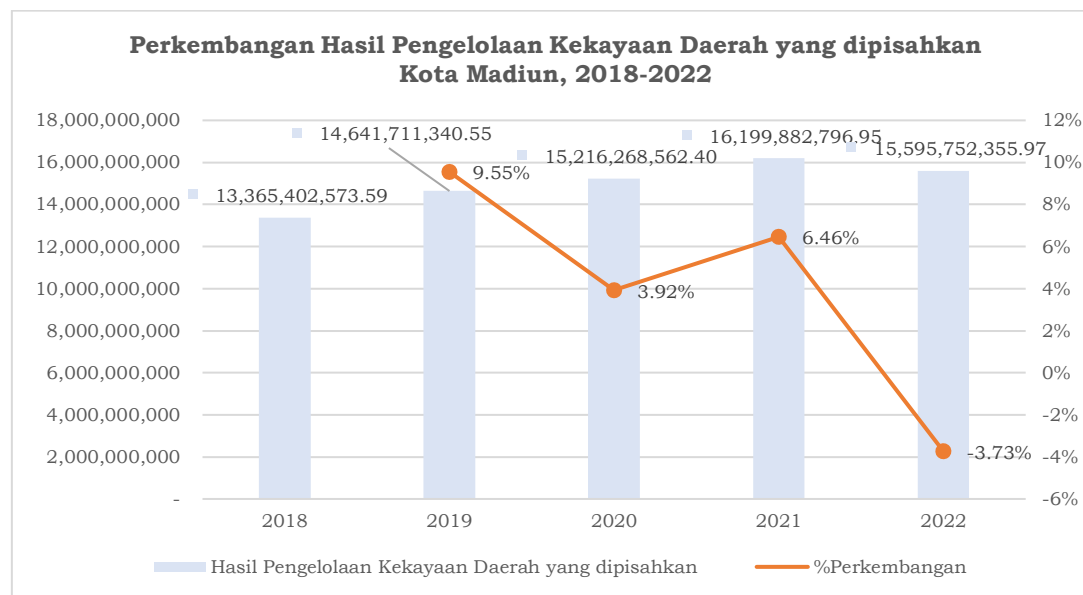
Realisasi anggaran Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan Kota Madiun melampaui anggaran yang disediakan oleh Kota Madiun tiap tahunnya pada periode tahun 2018-2022. Data Laporan Realisasi Anggaran (LRA) Kota Madiun terkait Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan pada Tabel 4.6 menjelaskan jumlah realisasi yang tercapai beserta dengan persentase realisasi terhadap anggarannya. Persentase realisasi anggaran Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan di Kota Madiun memiliki nilai yang baik yaitu ($\geq 100\%$) selama lima tahun terakhir.

Tabel 4. 6 Anggaran dan Realisasi Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan

Tahun	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan		Rasio Realisasi per Anggaran (%)
	Anggaran (Rp)	Realisasi (Rp)	
2018	12,086,991,000	13,365,402,573.59	110.6
2019	14,641,711,306	14,641,711,340.55	100.0
2020	15,092,455,426	15,216,268,562.40	100.8
2021	15,092,455,426	16,199,882,796.95	107.3
2022	15,158,702,324	15,595,752,355.97	102.9

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Perkembangan realisasi anggaran Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan di Kota Madiun selama periode tahun 2019-2022 menunjukkan pertumbuhan yang cukup stabil hingga terjadi penurunan di tahun 2022. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan di Kota Madiun mengalami pertumbuhan terus mengalami pertumbuhan secara berturut sebesar 9,55% ; 3,92% ; dan 6,46% hingga pada akhirnya mengalami penurunan di tahun 2022 sebesar -3,73% sebagaimana disajikan pada Grafik 4.9 berikut.



Grafik 4. 10 Perkembangan Penerimaan Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.2.4 Lain-lain PAD yang Sah

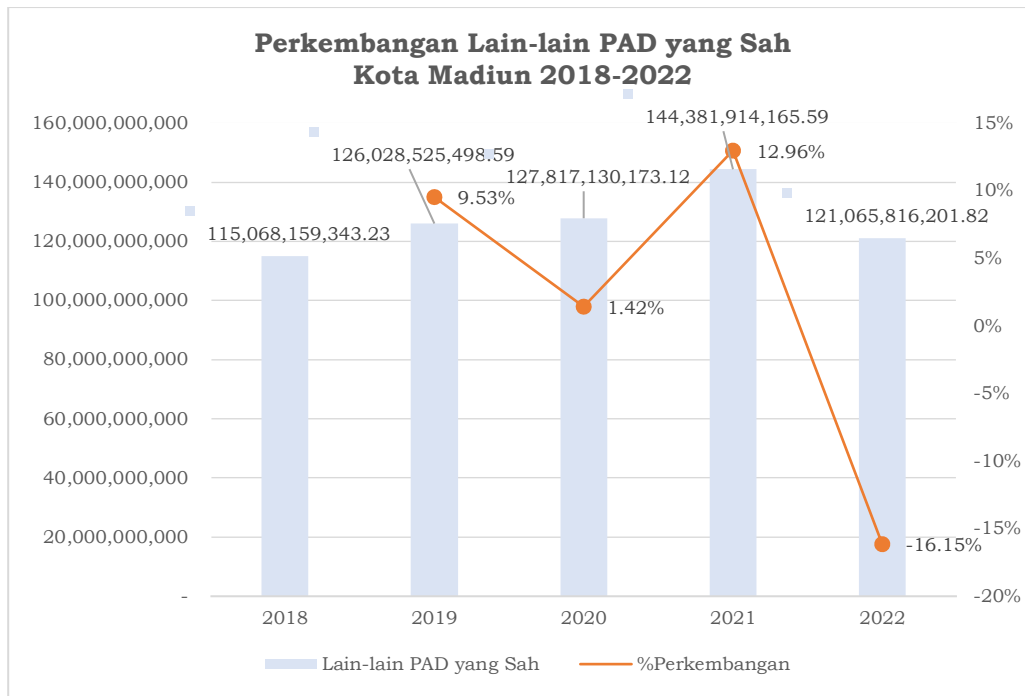
Pada periode tahun 2018-2022, realisasi anggaran Lain-lain PAD yang Sah di Kota Madiun terus mengalami pencapaian yang baik dengan persentase realisasi yang melebihi 100% anggaran yang disediakan [lihat Tabel 4.7]. Hal ini menjadi indikasi pengelolaan keuangan Lain-lain PAD yang Sah yang baik di Kota Madiun pada periode tersebut.

Tabel 4. 7 Anggaran dan Realisasi Lain-lain PAD yang sah

Tahun	Lain-lain PAD yang sah		Realisasi (%)
	Anggaran	Realisasi	
2018	100,902,111,000.00	115,068,159,343.23	114.0
2019	111,002,632,000.00	126,028,525,498.59	113.5
2020	115,455,769,000.00	127,817,130,173.12	110.7
2021	130,549,104,000.00	144,381,914,165.59	110.6
2022	114,250,064,713.00	121,065,816,201.82	106.0

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Hasil Analisis perkembangan realisasi Lain-lain PAD yang Sah di Kota Madiun, sebagaimana digambarkan pada Grafik 4.10, sejak tahun 2018 terus mengalami pertumbuhan positif hingga terjadi penurunan yang cukup signifikan di tahun 2022 mencapai -16,15% (yoy). Sebelumnya, pertumbuhan terbesar terjadi di tahun 2021 sebesar 12,96% (yoy) dengan total jumlah penerumaan Lain-lain PAD yang Sah sebesar Rp144.381.914.165.



Grafik 4. 11 Perkembangan Penerimaan Lain-lain PAD yang sah

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.3 Profil Retribusi Daerah

4.3.1 Retribusi Jasa Umum

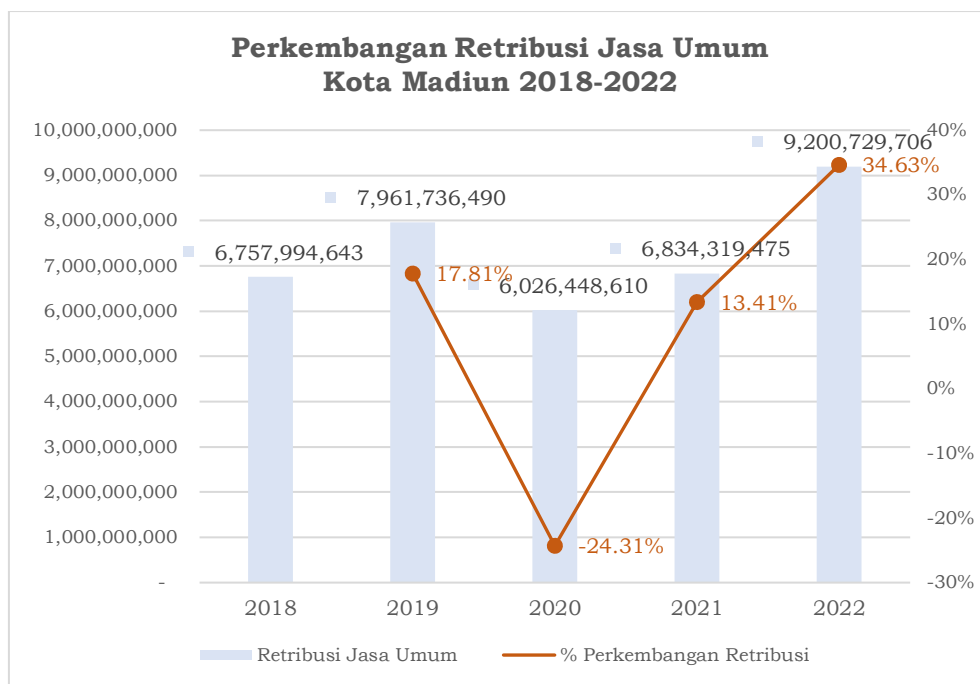
Retribusi Jasa Umum merupakan kontributor terbesar pada penerimaan Retribusi Daerah di Kota Madiun tiap tahunnya pada periode 2018-2022. Retribusi ini terdiri dari Retribusi Pelayanan Persampahan / Kebersihan, Retribusi Parkir Tepi Jalan Umum, Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor, Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi, Retribusi Pelayanan Pasar, dan Retribusi Retribusi Tera / Tera Ulang. Tabel 4.8 memberikan informasi mengenai kontribusi masing-masing jenis retribusi tersebut terhadap total Retribusi Jasa Umum. Dari 50 emba tersebut dapat dilihat bahwa kontribusi Retribusi Jasa Umum didominasi oleh penerimaan yang berasal dari Retribusi Pelayanan Pasar mencapai rata-rata persentase penerimaan sebesar 56,16% tiap tahunnya pada periode tahun 2018-2022. Sebaliknya, kontribusi Retribusi Tera Ulang memberikan jumlah terkecil dengan rata-rata persentase kontribusi tiap tahun sebesar 0,75% tiap tahunnya.

Tabel 4. 8 Kontribusi Jenis-jenis Retribusi Jasa Umum

No.	Jenis Retribusi Jasa Umum	2018		2019		2020		2021		2022	
		Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)
1	Pelayanan Kesehatan										
2	Pelayanan Persampahan / Kebersihan	202,595,500	3,00	227,944,000	2,86	176,011,500	2,92	173,434,000	2,54	167,605,500	1,82
3	Retribusi Parkir Tepi Jalan Umum	1,558,105,000	23,06	2,872,338,000	36,08	1,483,688,613	24,62	2,489,454,000	36,43	3,228,022,000	35,08
4	Pengujian Kendaraan Bermotor	814,653,100	12,05	540,392,800	6,79	506,360,800	8,4	459,336,600	6,72	427,874,709	4,65
5	Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi					207,139,897	3,44	184,529,297	2,7	212,814,531	2,31
6	Retribusi Pelayanan Pasar	4,165,213,543	61,63	4,253,739,190	53,43	3,587,010,820	59,52	3,469,849,578	50,77	5,100,172,466	55,43
7	Retribusi Retribusi Tera / Tera Ulang	17,427,500	0,26	67,322,500	0,85	66,236,980	1,1	57,716,000	0,84	64,240,500	0,7
	Total Retribusi Jasa Umum	6,757,994,643		7,961,736,490		6,026,448,610		6,834,319,475		9,200,729,706	

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Perkembangan penerimaan Retribusi Jasa Umum pada periode tahun 2018-2022 mengalami fluktuasi yang cukup signifikan. Sebagaimana digambarkan pada grafik 4.11, pertumbuhan terjadi pada tahun 2019 mencapai persentase 17,82% (yoy) dan kemudian mengalami penurunan dratis pada tahun 2020 sebesar -24,31% (yoy) yang disebabkan oleh pengaruh pelambatan ekonomi karena pandemic COVID-19. Namun, meski demikian, pemulihan terjadi pada tahun berikutnya dengan pertumbuhan yang secara berturut terjadi pada tahun 2021 dan 2022 sebesar 13,41% (yoy) dan 34,63% (yoy). Pada tahun 2022, total penerimaan mencapai angka Rp9.200.729.706 dan telah melampaui total penerimaan pada tahun 2019 sebelum terjadinya pandemic. Hal ini menunjukkan telah terjadinya pemulihan pasca 51 lembaga yang menjadi harapan baik bagi penerimaan Retribusi Daerah di Kota Madiun pada tahun berikutnya.



Grafik 4. 12 Perkembangan Penerimaan Retribusi Jasa Umum

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.3.2 Retribusi Jasa Usaha

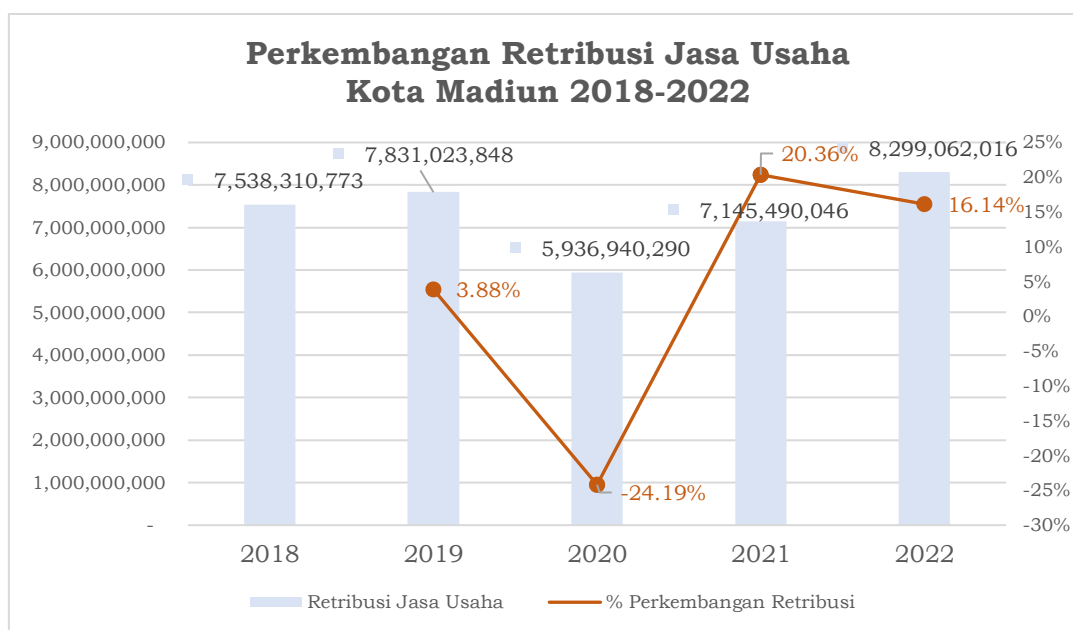
Penerimaan Retribusi Jasa Usaha menjadi kontributor tertinggi setelah Jasa Umum pada total penerimaan Retribusi Daerah Kota Madiun pada tahun 2018-2022. Pada Tabel 4.9 disajikan data mengenai kontribusi dari masing-masing jenis Retribusi Jasa Usaha terhadap total penerimaan Retribusi Jasa Usaha tersebut. Jenis-jenis Retribusi Jasa Usaha yaitu Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, Retribusi Terminal, Retribusi Rumah Potong Hewan, Retribusi Rekreasi dan Olahraga, dan Retribusi Tempat Khusus Parkir. Retribusi dengan dominansi tertinggi pada total penerimaan Retribusi Jasa Usaha bersumber dari Pemakaian Kekayaan Daerah dengan rata-rata persentase terhadap total Retribusi Jasa Usaha sebesar 75,57% tiap tahunnya pada periode 2018-2022. Sebaliknya, Retribusi Rumah Potong Hewan (RPH) memberikan kontribusi terendah dengan rata-rata persentasi penerimaan hanya mencapai 0,56% tiap tahunnya. Data ini menjadi gambaran awal diperlukannya perbaikan kualitas pada masing-masing jenis penerimaan retribusi.

Tabel 4. 9 Kontribusi Jenis-jenis Retribusi Jasa Usaha

No.	Jenis Retribusi Jasa Usaha	2018		2019		2020		2021		2022	
		Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)
1	Pemakaian Kekayaan Daerah	5,868,392,966	77,85	5,911,607,611	75,49	4,366,371,497	73,55	5,271,531,153	73,77	6,404,165,610	77,17
2	Retribusi Terminal										
3	Ret Rumah Potong Hewan	53,286,000	0,71	65,833,000	0,84	37,110,000	0,63	32,699,000	0,46	26,414,000	0,32
4	Ret Rekreasi dan Olahraga	843,258,307	11,19	934,462,477	11,93	783,124,793	13,19	758,046,893	10,61	888,006,206	10,70
5	Retribusi Tempat Khusus Parkir	839,473,500	11,14	1,006,664,500	12,85	751,334,000	12,66	1,083,213,000	15,16	1,014,476,200	12,22
Total Retribusi Jasa Usaha		7,538,310,773		7,831,023,848		5,936,940,290		7,145,490,046		8,299,062,016	

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Perkembangan Retribusi Jasa Usaha mengalami pertumbuhan positif pada tahun 2019 dengan persentase pertumbuhan 3,88% (yoy) dari tahun sebelumnya. Kemudian penurunan yang cukup signifikan terjadi di tahun 2020 sebesar -24,19% (yoy) yang disebabkan oleh terjadinya perlambatan ekonomi karena dampak COVID-19. Meskipun demikian, pada tahun berikutnya dianalisis terjadi pemulihan secara berkala di tahun 2021 dan 2022 dengan terjadinya pertumbuhan positif sebesar 20,36% (yoy) dan 16,14% (yoy). Total penerimaan Retribusi Jasa Usaha di tahun 2022 pun telah melampaui total penerimaan retribusi di tahun 2019 sebelum terjadi dengan total penerimaan sebesar Rp8.299.062.016 di akhir periode tahun 2022 sebagaimana digambarkan pada Grafik 4.12.



Grafik 4. 13 Perkembangan Penerimaan Retribusi Jasa Usaha

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.3.3 Retribusi Perizinan Tertentu

Jenis-jenis retribusi pada Retribusi Perizinan Tertentu hanya terdiri dari dua jenis, yaitu Ijin Mendirikan Bangunan dan Ijin Trayek. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) mulai diterima oleh Kota Madiun sejak 2020 yang memberikan pertumbuhan signifikan pada penerimaan Retribusi Perizinan Tertentu. Pasalnya, besaran penerimaan dari Retribusi IMB ini memiliki jumlah yang jauh lebih besar dari Retribusi Ijin Trayek. Retribusi IMB mendominasi penerimaan retribusi pada periode 2020-2022 dengan rata-rata persentasi kontribusi terhadap total penerimaan Retribusi Perizinan Tertentu hingga 99,81% tiap tahunnya. Meskipun demikian, Retribusi Ijin Trayek yang sebelumnya merupakan satu-satunya penerimaan Retribusi Perizinan tertentu hingga tahun 2019, terus mengalami pertumbuhan penerimaan dan pada tahun 2022 mengalami total penerimaan tertinggi sebesar Rp1.027.513.000 sebagaimana informasi yang tertera pada Tabel 4.10.

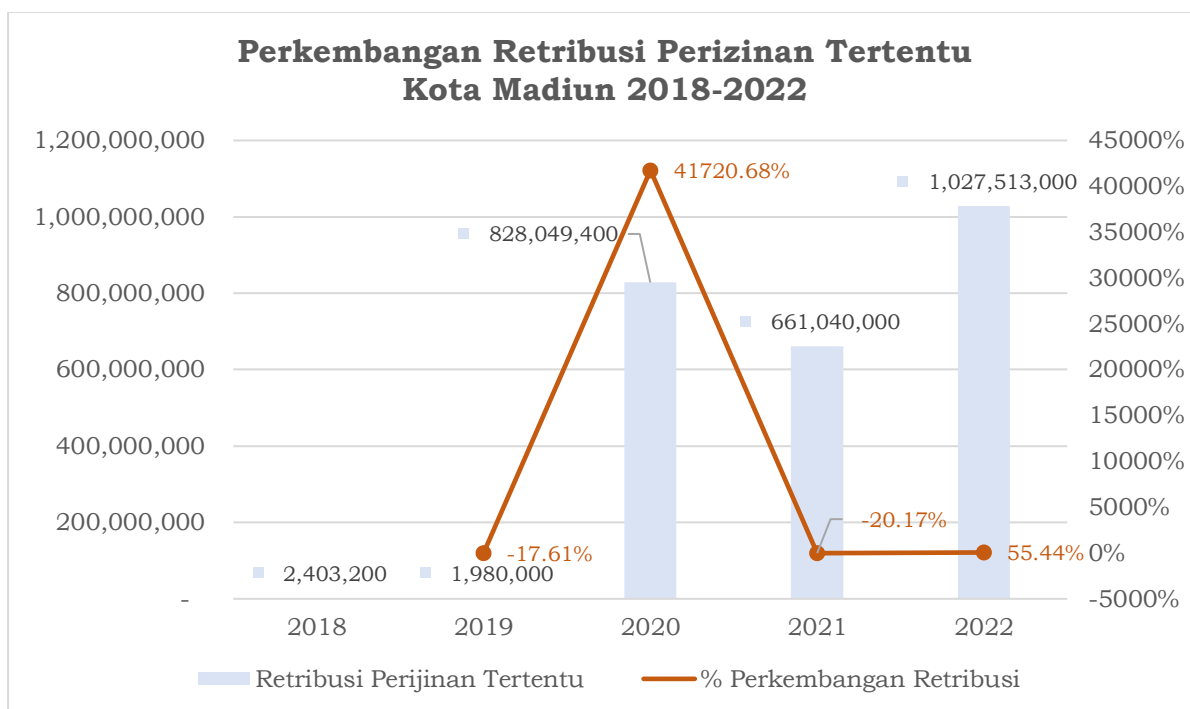
Tabel 4. 10 Kontribusi Jenis-jenis Retribusi Perizinan Tertentu

No.	Jenis Retribusi Perizinan Tertentu	2018		2019		2020		2021		2022	
		Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)	Realisasi (Rp)	Kontribusi terhadap Total Retribusi (%)
1	Ijin Mendirikan Bangunan					826,249,400	99,78	659,540,000	99,77	1,026,433,000	99,89
2	Ijin Trayek	2,403,200	100	1,980,000	100	1,800,000	0,22	1,500,000	0,23	1,080,000	0,11
	Retribusi Perizinan Tertentu	2,403,200		1,980,000		828,049,400		661,040,000		1,027,513,000	

Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

Grafik 4.13 memberikan gambaran perkembangan penerimaan Retribusi Perizinan Tertentu Kota Madiun pada periode tahun 2018-2022 yang mengalami pertumbuhan 54% pada tahun 2020 sejak adanya penerimaan yang berasal dari Retribusi IMB dengan persentase pertumbuhan mencapai 41720,68% (yoy) dari tahun sebelumnya. Kerap terjadi penurunan pada tahun 2021 sebesar -20,17% (yoy) namun pertumbuhan Kembali terjadi di tahun 2022 dengan persentase pertumbuhan mencapai 55,44% (yoy) dan total penerimaan yang melampaui besaran tahun 2020 dengan angka penerimaan sebesar Rp1.027.513.000 di akhir periode tahun 2022. Pertumbuhan ini

menjadi peluang positif bagi terus bertumbuhnya total penerimaan Retribusi Perizinan Tertentu Kota Madiun di tahun-tahun berikutnya.



Grafik 4. 14 Perkembangan Penerimaan Retribusi Perizinan Tertentu

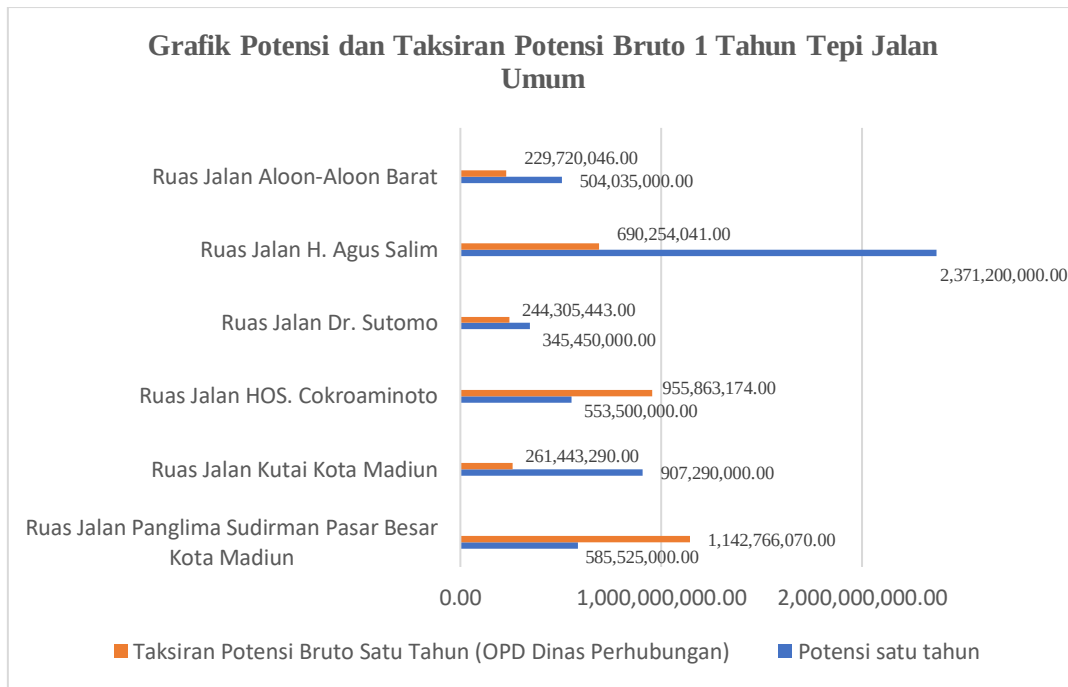
Sumber: LRA Kota Madiun 2018-2022

4.4 Potensi Retribusi Daerah

4.4.1 Retribusi Jasa Umum

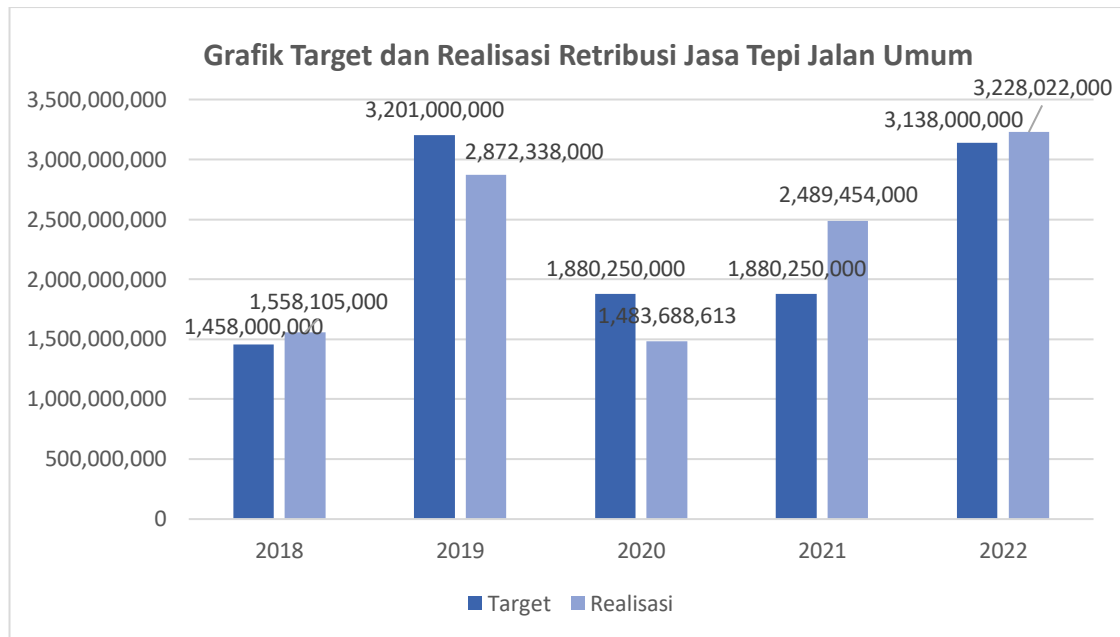
A. Retribusi Parkir Tepi Jalan Umum

Potensi retribusi untuk jasa umum dengan objek parkir tepi jalan umum diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Retribusi Parkir Tepi Jalan serta Peraturan Daerah Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Retribusi Parkir Tepi Jalan.



Grafik 4. 15 Potensi dan Taksiran Potensi Bruto 1 Tahun Tepi Jalan Umum

Berdasarkan data realisasi Tahun 2018 hingga Tahun 2022, 56embaga56 *covid-19* cukup menekan pendapatan dari objek retribusi yang dikelola oleh Dinas Perhubungan untuk objek parkir tepi jalan umum. Meskipun demikian, terdapat tren positif yang berhasil dicatat. Pemulihan ekonomi pasca *covid-19* menjadi pemicu peningkatan realisasi pendapatan retribusi di Tahun 2021 dan 2022. Terdapat pertumbuhan pendapatan retribusi sebesar 68% dari tahun 2020 ke tahun 2021 dan 39% dari Tahun 2021 ke Tahun 2022.

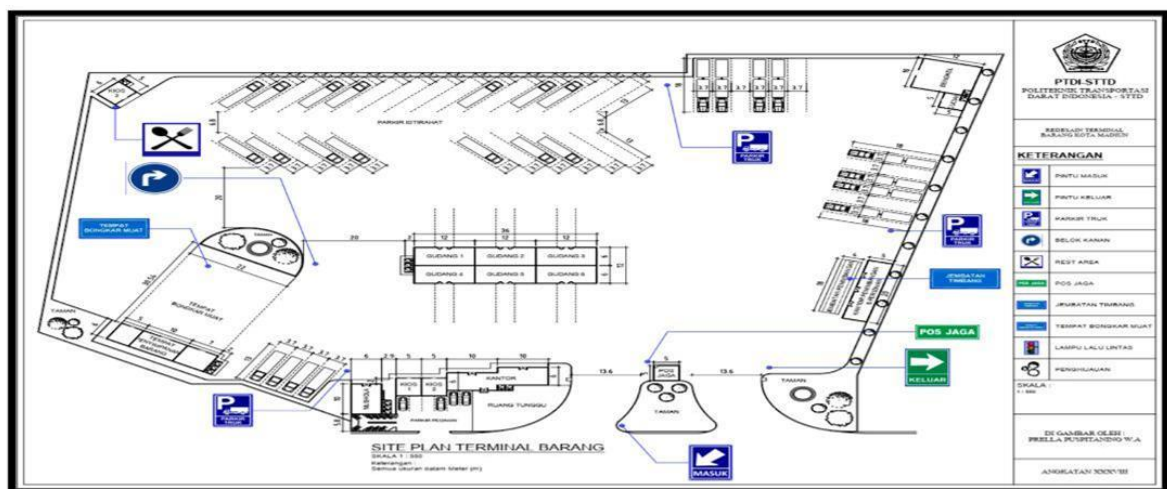


Grafik 4. 16 Target dan Realisasi Retribusi Jasa Tepi Jalan Umum

Data potensi satu tahun merupakan data yang diperoleh dengan survey langsung di lapangan dengan sampel sebanyak 6 titik potensi parkir. Titik tersebut meliputi ruas Jalan Panglima Sudirman Pasar Besar, Ruas Jalan Kutai, Ruas Jalan HOS Cokroaminoto, Ruas Jalan Dr. Sutomo, Ruas Jalan H. Agus Salim, dan Ruas Jalan Aloon-Aloon Barat. Perhitungan tersebut dengan memperhatikan kondisi lahan parkir dan hari operasi dalam satu minggu.

EX-TERMINAL CARGO

Gambar 4. 1 Site Plan Terminal Barang



Sumber : Dinas Perhubungan Kota Madiun

Tabel 4. 11 Potensi Retribusi Lahan Parkir Khusus

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Tarif Parkir	Jumlah Truk	Potensi 1 tahun
1	Retribusi Tempat Khusus Parkir	Lahan 58embag ex-terminal cargo	6000	42	181,440,000.00

Sumber : Peneliti

Perhitungan potensi retribusi pada lahan parkir khusus ini tarif yang diterapkan mengacu pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 13 Tahun 2018 tentang Retribusi Terminal. Berdasarkan layout desain untuk area lahan parkir ex- terminal cargo ini sleuas 9000 m² dengan daya tamping kendaraan truk sebanyak 42 truk. Dalam peraturan yang termuat, tarif yang dikenakan merupakan besaran biaya parkir tiap 12 jam. Sehingga perhitungan potensi yang dihitung merupakan potensi bruto selama 1 tahun untuk 42 truk yang parkir selama 12 jam.

Tabel 4. 12 Perbandingan Target dan Realisasi Retribusi Lahan Tempat Khusus Parkir

Target 2018	Realisasi 2018	Target 2019	Realisasi 2019	Target 2020	Realisasi 2020	Target 2021	Realisasi 2021	Target 2022	Realisasi 2022
514,540,000	839,473,500	799,920,000	1,006,664,500	550,000,000	751,334,000	668,960,000	1,083,213,000	519,527,800	1,014,476,200
163,15%		125,85%		136,61%		161,92%		195,27%	

Sumber : Peneliti

Berdasarkan data target dan realisasi retribusi lahan parkir ex-terminal cargo Kota Madiun Tahun 2018-2022 dan hasil analisis lanjutan, diperoleh informasi bahwa pandemic *covid-19* menekan angka pendapatan dari sector jasa usaha ini. Tahun 2021 dan 2022 mengalami peningkatan untuk target yang diterapkan dan target tersebut terlampaui pada 2021 sebesar 161,92% dan pada Tahun 2022 sebesar 195,27%.

Tabel 4. 13 Potensi Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Tarif Sewa	Luas (m2)	Jumlah Area	Potensi 1 Tahun
1	Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	Sewa Kios Gudang di Kargo (ex-terminal cargo)				
		Gudang yang disewakan	6500/m2/bulan	144	5	56,160,000.00
		Gudang bongkar muat		30	1	2,340,000.00
		Gudang Sarana Prasarana		60	1	4,680,000.00
		Tempat cuci & bengkel		120	1	9,360,000.00
		Kios/kantin		30	6	14,040,000.00
TOTAL						86,580,000.00

Lahan ex-terminal cargo ini memiliki luas 8000 m2 yang difungsikan untuk berbagai fungsi ruang di dalamnya. Perhitungan potensi retribusi pada sewa kios di area ex-terminal cargo dihitung berdasarkan tarif yang sudah disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah yaitu tarif sebesar 6500 per bulan per m2. Sedangkan untuk luas bangunan dan jumlah objek nya mengacu pada spesifikasi teknis prasarana. Nilai potensi di atas merupakan potensi bruto dengan asumsi seluruh area objeknya disewakan penuh.

LAHAN PARKIR SUMBER UMIS

Tabel 4. 14 Potensi Retribusi Sumber Umis

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Tarif Sewa	Ruas	Kapasitas Jumlah Kendaraan	Potensi 1 Tahun
1	Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	Sumber Umis Lantai Basement	600.000 per hari	Sisi Utara Sisi Selatan	Sisi Utara R2 : 200 kendaraan R4 : 16 kendaraan Sisi Selatan R2 : 600 kendaraan R4 : 54 kendaraan	219,000,000.00

Sumber : Peneliti

Perhitungan potensi retribusi pada lahan parkir sumber umis lantai basement menggunakan tarif sewa yang ditetapkan pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah. Tarif sewa yang dikenakan di sumber umis ini sebesar 600.000 untuk per harinya. Potensi pendapatan 1 tahun diatas mempertimbangkan waktu operasi dalam satu minggu. Nilai yang diperoleh untuk jumlah kendaraan dihitung berdasarkan kapasitas maksimal dari area basement dan disesuaikan dengan besaran tarif untuk lahan tersebut per harinya.

PARKIR JALAN JAWA

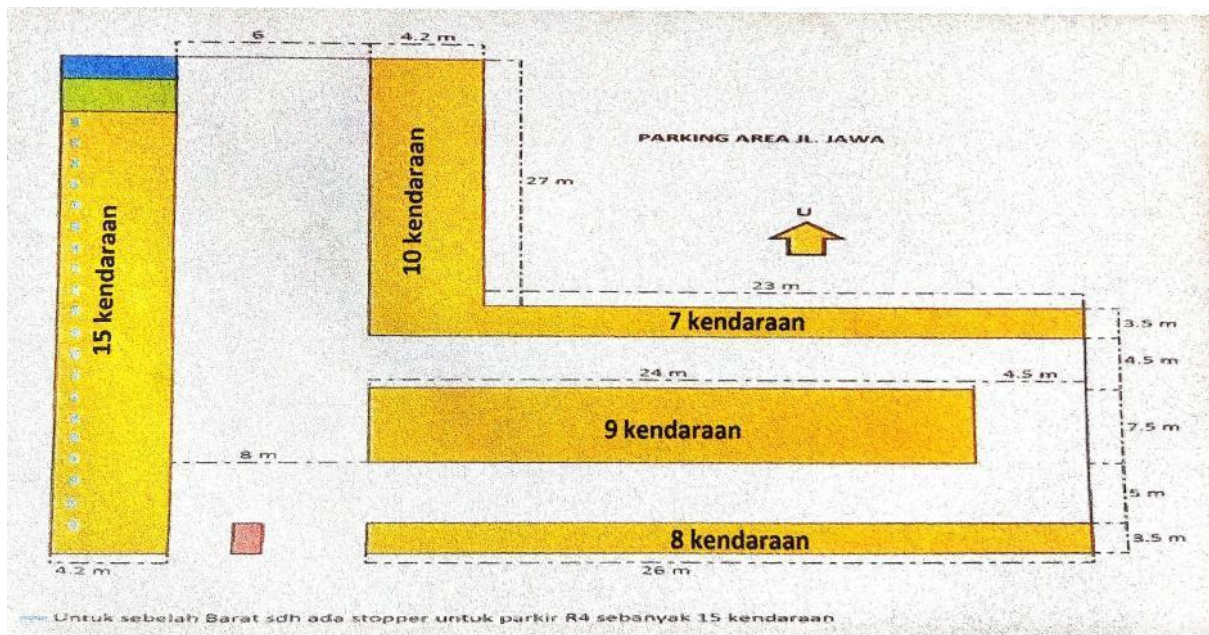
Tabel 4. 15 Potensi Retribusi Lahan Parkir Jalan Jawa

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Tarif Parkir	Kapasitas Jumlah Kendaraan	Potensi 1 Tahun
1	Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah	Lahan Parkir Jalan Jawa	R2 : 1.000 R4 : 2000	• R2 : 34 kendaraan • R4 : 15 kendaraan	80,640,000.00

Sumber : Peneliti

Perhitungan potensi retribusi di area parkir Jalan Jawa menggunakan tarif yang sesuai dan mengacu pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah. Berdasarkan layoutnya, kapasitas maksimal kendaraan disana berupa roda dua sebanyak 34 kendaraan dan roda empat sebanyak 15 kendaraan. Sehingga besaran nilai potensi yang dihitung merupakan nilai bruto/kotor dalam satu tahun dengan hari operasi dalam waktu satu minggu.

Gambar 4. 2 Layout Parkir Jalan Jawa



Sumber : Dinas Perhubungan Kota Madiun

Peningkatan potensi retribusi parkir dan permaknaan kekayaan daerah menjadi target dan upaya Bersama untuk Pemerintah Kota Madiun. Oleh karena itu diperlukan beberapa upaya optimalisasi diantaranya :

- Penambahan SDM untuk melakukan pemungutan pretribusi parkir dan control di lapangan khususnya titik potensi parkir.
- Mengembangkan informasi dan publikasi dengan guna mendorong adanya transparansi pengelolaan pajak parkir.
- Petugas parkir berlangganan perlu diperhatikan agar kinerja maksimal dengan adanya ruangan khusus untuk aset parkir berlangganan.
- Penertiban parkir liar yang mengganggu jalannya retribusi yang dilaksanakan oleh Dinas Perhubungan perlu ditindak tegas apalagi sampai mengganggu ketertiban dan operasional jalan.

Pendataan sewa lahan terminal perlu diperbaiki untuk transparansi dan Kelola data dengan baik.

B. Retribusi Pelayanan Pasar

Penarikan retribusi pelayanan pasar di Kota Madiun didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 16 Tahun 2018 tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan

Daerah Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pelayanan Pasar. Berdasarkan peraturan disebutkan bahwa objek Retribusi Pelayanan Pasar yang selanjutnya disebut retribusi, adalah pembayaran atas penyediaan fasilitas pasar yang berupa halaman/pelataran, los/bedag, ojokan/luar los, kios, mandi cuci kakus dan/atau tempat-tempat lain di pasar yang dipergunakan pedagang. Serta Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga khusus untuk retribusi pemakaian kolam renang Pasar Besar Kota Madiun. Dasar pengenaan retribusi dan besar tarif retribusi adalah jumlah pembayaran yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 16 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pelayanan Pasar dan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga.

Berdasarkan data dari Dinas Perdagangan Kota Madiun, jumlah pasar di Kota Madiun yang dikelola oleh dinas adalah sebanyak 24 (masih dikonfirmasi) unit pasar yang terbagi menjadi kelas I, kelas II, dan kelas III. Ada 6 pasar yang menjadi sampel 62embag dari tim peneliti yaitu:

No	Nama Pasar	Kelas Pasar
1.	Pasar Besar Kota Madiun	I
2.	Pasar Sleko	I
3.	Pasar Srijaya	II
4.	Pasar Bunga	II
5.	Pasar Kojo	III
6.	Pasar Diponegoro	III

Kunjungan lapangan yang dilakukan oleh tim 62embag pada pasar yang terpilih dimaksudkan untuk mencari data mengenai jumlah los dan kios, serta kondisi lapangan pasar terkini. Perhitungan potensi penerimaan retribusi pelayanan pasar didasarkan pada hasil data wawancara yang dilakukan oleh tim 62embag baik dengan pengelola pasar maupun pihak Dinas Perdagangan. Pendekatan yang digunakan untuk menghitung besar potensi retribusi adalah dengan mengalikan jumlah total luasan los dan kios

dengan tarif retribusi sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 16 Tahun 2018 tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pelayanan Pasar.

Setiap pasar memiliki kondisi karakteristik yang berbeda dan beragam, maka asumsi yang digunakan untuk perhitungan nilai potensi retribusi tim peneliti seragamkan agar memudahkan dalam mencari basis data. Asumsi dasar yang digunakan untuk menghitung potensi pendapatan masing-masing pasar adalah kondisi ideal dimana semua lapak dan kios terisi penuh oleh minimal 1 pedagang per los dan kios, serta setiap pedagang membayar retribusi sesuai dengan jumlah yang sudah ditetapkan dalam Perda.

Kondisi lain yang menjadi asumsi tim peneliti adalah los dan kios yang ada di pasar dapat digunakan secara normal sesuai fungsinya tanpa mengalami kerusakan. Faktor-faktor lain penyumbang nilai retribusi selain lapak dan kios seperti retribusi 63embag, jumlah pedagang aktif, jumlah pedagang di lapak luar los/ojokan, kendaraan masuk, kebersihan, dan toilet, dimasukkan juga kedalam perhitungan potensi selama data bisa didapatkan dari lapangan. Untuk data lapangan yang lebih akurat cukup susah untuk didapatkan secara langsung pada waktu kunjungan, karena membutuhkan jangka waktu pengamatan yang lebih lama dan lebih teliti serta tidak bisa dihitung dalam satu waktu kunjungan, sedangkan waktu untuk 63embag terbatas.

Hasil perhitungan potensi retribusi pelayanan pasar berdasarkan asumsi di atas diketahui bahwa potensi retribusi pelayanan pasar dari ketujuh pasar yang dikunjungi tim 63embag di Kota Madiun secara lebih detail dijelaskan dalam Tabel 4.21 berikut.

Tabel 4. 16 Hasil Perhitungan Potensi Retribusi Pelayanan Pasar

No	Nama Pasar	Jumlah Kios	Potensi Kios	Jumlah Los	Potensi Los	Jumlah Ojokan	Potensi Ojokan	Bongkar muat dan ojokan/hari	Bongkar muat 1 tahun	Uang Toilet/tahun	Parkir/tahun	Potensi Retribusi 1 tahun
1	Pasar Besar Kota Madiun	879	1,353,709,500	754	584,352,000	700		480,000	172,800,000	24,000,000	25,920,000	2,160,781,500
2	Pasar Bunga			60	92,772,000	-		-	-	Gratis	Gratis	92,772,000
3	Pasar Sleko	112	473,424,480	263	190,382,400	-		-	-	Dikelola pihak ke-3	Dikelola pihak ke-3	663,806,880
4	Pasar Kojo	33	85,320,000	32	27,362,880	-		-	-	Gratis	-	112,682,880
5	Pasar Diponegoro	17	26,640,000	-		-		-	-	-	-	26,640,000
6	Pasar Srijaya	51	218,997,000	264	293,068,800	350	16,800,000	-	-	-	-	528,865,800

Besarnya potensi penerimaan retribusi pelayanan pasar pada masa yang akan datang terutama di masa *new normal* (setelah pandemi) menjadi tantangan besar bagi pemerintah Kota Madiun, terkhusus Dinas Perdagangan dan pengelola pasar terkait. Perlu berbagai inovasi yang harus dilakukan dengan bekerjasama antara pihak pedagang dan pemerintah untuk memberikan pelayanan yang lebih maksimal di pasar-pasar Kota Madiun untuk meningkatkan kesadaran pedagang sebagai objek retribusi sehingga tingkat pembayaran retribusi pelayanan pasar bisa meningkat dengan diikuti peningkatan retribusi dari aspek lain seperti penggunaan fasilitas pasar.

Kendala dan Strategi Optimalisasi Penerimaan Retribusi Pasar

Dari hasil penghitungan, realisasi pendapatan retribusi pelayanan pasar dapat diperkirakan belum bisa mencapai nilai potensi hasil perhitungan untuk nilai per pasarnya. Ada beberapa permasalahan yang dihadapi oleh pengelola pasar maupun Dinas Perdagangan dalam realisasi nilai pendapatan maksimal dari retribusi pelayanan pasar. Salah satu masalah yang dihadapi adalah mengenai jumlah pembayaran retribusi di lapangan, tidak semua pedagang yang menempati lapak atau kios mau untuk membayar retribusi dalam jumlah penuh, faktor kurangnya barang dagangan mereka menjadi salah satu dasar kenapa ada pedagang yang tidak mau membayar retribusi dalam jumlah

penuh yang dikenakan kepada mereka. Hal ini merata terjadi di semua pasar yang 65embag.

Pasca 65embaga65 Covid-19 juga masih memicu lesunya kegiatan perekonomian sehingga berdampak pada kondisi pedagang di Kota Madiun dimana tingkat kunjungan konsumen ke pasar mengalami penurunan sehingga berefek kepada penghasilan pedagang di pasar. Selain kendala di atas, ada kendala lain yang di hadapi oleh pengelola pasar dan Dinas Perdagangan, yaitu kurangnya petugas lapangan untuk melakukan fungsi pengawasan retribusi kepada pedagang pasar dengan jumlah yang 65embaga65 besar seperti Pasar Besar Kota Madiun dan Pasar Srijaya. Faktor lain yang berpengaruh adalah jumlah pedagang di luar pasar yang semakin bertambah dan berada di luar area objek retribusi yang berada di daerah sekitar pasar Srijaya. Berikut 65emba kompilasi dari beberapa masalah di lapangan yang peneliti berhasil rangkum:

Tabel 4. 17 Kompilasi Identifikasi Masalah di Lapangan

No	Nama Pasar	Permasalahan
1	Pasar Besar Kota Madiun	- Aksesibilitas terlalu sulit, jalan utama agak kecil - Tempat duduk atau tempat istirahat untuk pengunjung sangat sedikit - Jalan antar los dan kios agak sempit karena pedagang terlalu maju yang berjualan
2	Pasar Bunga	- Terkadang masih ada pedagang yang meletakkan dagangannya di trotoar pejalan kaki - Data dari disdag tidak memuat data pedagang ojek yang berada di Pasar Sleko - Data dari disdag tidak memuat data pedagang food court atau dimungkinkan pedagang food court dimasukkan ke dalam kategori pedagang kios/los
3	Pasar Sleko	- Belum diperolehnya data mengenai bongkar muat serta uang toilet dan parkir yang dikelola oleh pihak ketiga - Area pasar di lantai 2 Pasar Sleko masih sangat sepi, hampir seluruhnya berupa kios. Saat kunjungan lapangan dilakukan (Januari 2023), hanya 4 kios yang buka/berjualan. - Petunjuk arah kios/los belum tersedia.
4	Pasar Kojo	- Area trotoar dikeluhkan oleh pedagang karena banyak yang rusak dan tidak rapi. - Masih banyak pedagang tidak tertib yang berjualan di luar area pasar. Ini cukup menurunkan jumlah pengunjung yang masuk pasar karena jenis dagangan di luar dan dalam pasar itu sama, jam buka dan tutupnya juga sama. - Lurah pasar tidak memiliki tempat khusus/pos, jadi mereka hanya nempel di kios-kios pedagang.
5	Pasar Diponegoro	- Terhitung pasar baru, sehingga permasalahan terkait fasilitas belum ada - Masih sepi pengunjung, karena hanya berupa kios2/ruko
6	Pasar Srijaya	- Bangunan & fasilitas pasar banyak yang rusak (paving, atap, pagar). - Pengajuan rehab sudah dilakukan. - Resiko pohon yang lebat jika hujan angin. - SDM Keamanan kurang (hanya 3 orang/shift), jika dibandingkan luasan pasar. - Banyak permintaan dari pedagang juga untuk renovasi pasar. - Satu-satunya pasar yang masing memakai paving/konblok. - Pedagang ojek yang tercatat hanya ramai di hari Ahad saja. - Semakin banyak pedagang ojek di luar kompleks pasar yang tidak termasuk dalam kawasan terkena retribusi pasar.

Beberapa kebijakan yang perlu diperkuat pada masa mendatang antara lain:

- Peningkatan sistem pelayanan pasar bagi pedagang dan pengunjung.
- Penguatan sistem pengawasan bagi subjek dan objek retribusi pelayanan pasar.
- Peningkatan pendataan subjek dan objek retribusi pelayanan pasar.
- Penambahan jumlah SDM untuk pengawasan retribusi pelayanan pasar.
- Peningkatan sistem pengelolaan retribusi pelayanan pasar secara online.

- f. Pemerintah Kota Madiun wajib mengembangkan sektor pelayanan pasar di Kota Madiun sekaligus sarana pendukungnya.
- g. Pemerintah Kota Madiun perlu mengadakan acara-acara berskala besar untuk meningkatkan tingkat kunjungan ke pasar.

4.4.2 Retribusi Jasa Usaha

A. Pemakaian Kekayaan Daerah

Kekayaan daerah dapat menjadi salah satu sumber PAD bagi daerah yang memanfaatkannya. Bentuk dari kekayaan daerah dapat berupa tanah, bangunan, 66embag, kendaraan dan/atau alat-alat berat milik daerah. Bentuk pemanfaatannyapun bisa bermacam-macam. Pemerintah Kota Madiun melalui Badan Keuangan dan Aset Daerah bertanggung jawab dalam memanfaatkan kekayaan daerah berupa tanah, tanah dan bangunan, serta kios/ruko sebagai salah satu sumber retribusi daerah. Bentuk pemanfaatannya yaitu dengan sewa. Pihak penyewa akan dikenai tarif retribusi dengan besaran tertentu berdasarkan peruntukan pemafaatannya. Dasar penentuan besaran tarif retribusi atas sewa tanah milik daerah di Kota Madiun tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

Berdasarkan data yang dihimpun dari Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Madiun, dalam kurun waktu tahun 2018-2022, total realisasi penarikan retribusi atas sewa tanah, sewa tanah dan bangunan, serta sewa kios/ruko berkisar di angka 4 miliar rupiah. Pada tahun 2020, tepatnya pada saat 66embaga66 Covid-19, realisasi penarikan retribusi atas pemakaian kekayaan daerah mengalami penurunan menjadi 3,88 miliar rupiah. Setelah 66embaga66 mereda dan perekonomian mulai berjalan normal, realisasi penarikan retribusi atas pemakaian kekayaan daerah naik pesat menjadi 5,65 miliar rupiah. Berikut adalah rekapitulasi realisasi penarikan retribusi atas pemakaian kekayaan daerah oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Madiun.

Tabel 4. 18 Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah

No	Tahun	Uraian jenis retribusi	Realisasi/tahun
1	2018	Retribusi sewa tanah	Rp 2.542.321.379
		Retribusi sewa tanah & bangunan	Rp 1.949.731.686

No	Tahun	Uraian jenis retribusi	Realisasi/tahun
		Retribusi sewa kios/ruko	Rp 438.318.990
		TOTAL	Rp 4.930.372.055
2	2019	Retribusi sewa tanah	Rp 2.371.342.162
		Retribusi sewa tanah & bangunan	Rp 1.804.441.381
		Retribusi sewa kios/ruko	Rp 460.070.990
		TOTAL	Rp 4.635.854.533
3	2020	Retribusi sewa tanah	Rp 1.950.539.787
		Retribusi sewa tanah & bangunan	Rp 1.503.208.380
		Retribusi sewa kios/ruko	Rp 429.496.990
		TOTAL	Rp 3.883.245.157
4	2021	Retribusi sewa tanah	Rp 1.976.323.146
		Retribusi sewa tanah & bangunan	Rp 2.509.792.917
		Retribusi sewa kios/ruko	Rp 470.640.990
		TOTAL	Rp 4.956.757.053
5	2022	Retribusi sewa tanah	Rp 1.703.250.989
		Retribusi sewa tanah	Rp 3.333.960.021
		Retribusi sewa kios/ruko	Rp 612.629.600
		TOTAL	Rp 5.649.840.610
POTENSI tahun 2023			Rp 5.548.322.810

Besarnya potensi retribusi pemakaian kekayaan daerah dihitung berdasarkan data besaran tarif yang dikenakan kepada setiap penyewa dan total kumulatifnya, baik itu yang berupa sewa tanah, sewa tanah dan bangunan, maupun sewa kios/ruko tahun terbaru yaitu tahun 2022. Didapatkan bahwa potensi retribusi atas pemakaian kekayaan daerah melalui sewa tanah, sewa tanah dan bangunan, serta sewa kios/ruko oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Madiun sebesar Rp 5.548.322.810.

Gambar 4. 3 Pemakaian tanah daerah oleh PT Indraco



Kios Perikanan DKPP

Tabel 4. 19 Potensi Retribusi Kios Perikanan DKPP

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Tarif Sewa/kios/tahun	Potensi 1 tahun
1	Retribusi Penyewaan Bangunan	-1 unit kafe, Luas 336,490 m2	8,075,800.00	8,075,800.00
		-5 unit kios, Luas 74,225 m2	1,781,400.00	8,907,000.00
		-1 unit kios, Luas 90,850 m2	2,180,400.00	2,180,400.00
		-6 unit kolam, Luas 45,548 m2	1,093,200.00	6,559,200.00
		-3 unit kolam, Luas 46,256 m2	1,111,400.00	3,334,200.00
Jumlah				29.056.600.00

Kios perikanan DKPP terdapat di kompleks kolam ikan yang di 68embag oleh DKPP Kota Madiun. Total kios yang di sewakan ada 7 kios dengan luas dan tarif masing-masing. Selain kios terdapat pula kolam sejumlah 9 kolam untuk disewakan kepada masyarakat. Berdasarkan hasil analisis dengan asumsi semua kios dan kolam tersewa maka diketahui potensi yang diterima setiap tahun sebesar 29.056.600. Kondisi saat ini

tidak semua kios dan kolam tersewa hal tersebut karena beberapa kios yang kondisinya rusak sehingga tidak layak untuk di sewakan, sedangkan untuk kolam tidak semua tersewa karena rendahnya minat masyarakat untuk menyewa kolam dan budidaya ikan air tawar. Untuk meningkatkan pendapatan retribusi dari sewa kios dan kolam perikanan maka lebih baik kedepan dilakukan renovasi pada kios-kios yang sudah rusak sehingga bisa di sewa kembali oleh masyarakat. Selanjutnya untuk kolam perikanan bisa mulai di promosikan kepada masyarakat dan dibangun dengan baik dari segi sarana dan prasarana yang lengkap sehingga menarik untuk di sewa oleh masyarakat.

Balai Diklat BKPSDM

Merujuk pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 tentang perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana dimaksud bahwa Gedung Pendidikan dan Pelatihan Kota Madiun merupakan objek retribusi atas pemakaian kekayaan daerah. Gedung Pendidikan dan Pelatihan Kota Madiun berada di bawah pengelolaan BKPSDM Kota Madiun. Gedung Diklat Kota Madiun terletak di Jalan Duku No 1 Kota Madiun. Gedung Diklat Kota Madiun, dalam menjalankan fungsinya sebagai pelaksana diklat, memiliki beberapa ruang administrasi guna mendukung fungsi tersebut, yang terdiri dari aula, ruang kelas, kamar tidur VIP (kapasitas 2 orang), kamar tidur (kapasitas 4 orang), dan ruang makan. Gedung Diklat ini dilengkapi dengan Lobby yang cukup luas di lantai 1 bagian depan yang akhir-akhir ini mulai banyak peminatnya untuk di sewa oleh masyarakat.

Tabel 4. 20 Target dan Realisasi Retribusi Gedung Diklat BKPSDM

2018			2019			2020			2021			2022			Potensi Th 2023 (Juta)
Target Tahun 2018 (Juta)	Realisasi Tahun 2018 (Juta)	(%)	Target Tahun 2019 (Juta)	Realisasi Tahun 2019 (Juta)	(%)	Target Tahun 2020 (Juta)	Realisasi Tahun 2020 (Juta)	(%)	Target Tahun 2021 (Juta)	Realisasi Tahun 2021 (Juta)	(%)	Target Tahun 2022 (Juta)	Realisasi Tahun 2022 (Juta)	(%)	
200	333,625	166%	200	325,125	162%	70	96,875	138 %	30	44,150	147%	100	174,630	174 %	270

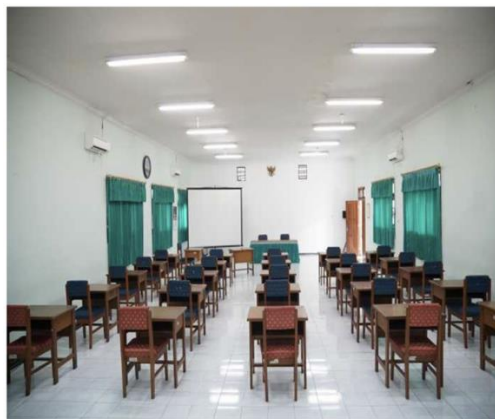
Berdasarkan data target dan realisasi retribusi Gedung Diklat Kota Madiun tahun 2018-2022 dan hasil analisis lanjutan dapat diketahui bahwa potensi pendapatan dari retribusi jasa usaha Gedung Diklat Kota Madiun sebesar 270.000.0000/tahun. Nilai tersebut diperoleh berdasarkan perhitungan asumsi potensi tersewanya 70embag diklat dalam satu tahun, baik penggunaan aula, ruang kelas, ruang makan, dan kamar tidur. Selama tahun 2018 hingga tahun 2022 pendapatan dari sewa Gedung Diklat mampu mencapai target yang ditetapkan. Pada tahun 2018 mampu mencapai target 166%, tahun 2019 mencapai target 162%, tahun 2020 mencapai target 138%, tahun 2021 mencapai target 147% dan tahun 2022 mencapai target 174%. Terjadi perbedaan yang signifikan antara besaran target pada tahun 2018-2019 dengan tahun 2020-2022. Hal tersebut terjadi karena adanya 70embaga covid 19 pada tahun 2020-2022, sehingga besaran target lebih diturunkan dari tahun sebelumnya. Kondisi Gedung Diklat Kota Madiun saat ini masih berfungsi dengan baik, namun ada beberapa tidak yang perlu dilakukan perbaikan.

Saran dan rekomendasi kedepan untuk pengelolaan Gedung Diklat Kota Madiun:

1. Peningkatan kapasitas SDM pengelola Gedung Diklat agar lebih baik dalam mengelola 70embag diklat.
2. Perbaikan pada beberapa titik yang mulai rusak dan tidak layak untuk di pakai sehingga kedepannya semua ruangan dapat terpakai dengan baik.
3. Promosi baik melalui website maupun sosial media agar masyarakat luas tahu akan keberadaan Gedung Diklat Kota Madiun sehingga dapat melaksanakan acara di 70embag diklat.
4. Terdapat lobby yang luas pada Gedung Diklat Kota Madiun, namun belum ada peraturan terkait dengan biaya sewanya. Alangkah lebih baik kedepan dibuat aturan

biaya sewanya mengingat antusiasme dari masyarakat sangat tinggi terkait dengan pemakaian lobby tersebut.

Gambar 4. 4 Balai Diklat BKPSDM



RUSUNAWA DAN LAPANGAN UTARA ALUN-ALUN KOTA MADIUN

Tabel 4. 21 Potensi dan Realisasi Penyewaan Bangunan dan Pelayanan Tempat Rekreasi dan Olahraga, 2018-2022 (Ribu Rp)

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Target 2018	Realisasi 2018	Target 2019	Realisasi 2019	Target 2020	Realisasi 2020	Target 2021	Realisasi 2021	Target 2022	Realisasi 2022
1	Retribusi Penyewaan Bangunan	Rusunawa Kota Madiun	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	70,000,000	124,405,000
2	Retribusi Pelayanan Tempat Rekreasi dan Olahraga	Lapangan Sebelah Utara Alun-Alun	0.00	66,100,000	40,000,000	87,543,740	1,000,000	1,000,000	0.00	0.00	5,000,000	34,000,000
JUMLAH			0.00	66,100,000	40,000,000	87,543,740	1,000,000	1,000,000	0.00	0.00	75,000,000	158,405,000

Sumber : Peneliti

Berdasarkan data target dan realisasi retribusi rusunawa dan lapangan utara Alun-Alun Kota Madiun Tahun 2018-2022 dan hasil analisis lanjutan, diperoleh informasi bahwa pandemic *covid-19* menekan angka pendapatan dari sector penyewaan dan pelayanan tempat. Tahun 2019 hingga Tahun 2021 bahkan rusunawa mencapai angka 0 rupiah akibat imbas pandemic ini. Selanjutnya di tahun 2022 realisasi terpenuhi sebesar 78% dari target yang dicanangkan. Untuk lapangan sebelah utara alun-alun, target selalu terpenuhi dan berimbas pada Tahun 2021 dengan target dan realisasi 0 rupiah. Pada Tahun 2022 pemanfaatan lahan dapat optimal dengan realisasi meningkat drastic sebesar 580% dari target yang dicanangkan oleh Dinas Perumahan dan Permukiman.

Tabel 4. 22 Potensi Retribusi Penyewaan Bangunan Rusunawa

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Tarif Sewa/Bulan	Jumlah Hunian	Potensi 1 Tahun
1	Retribusi Penyewaan Bangunan	Lantai 1			
		Khusus difabel dan lansia	100,000.00	4	4,800,000

No	Nama Retribusi	Objek Retribusi	Tarif Sewa/Bulan	Jumlah Hunian	Potensi 1 Tahun
		• Umum	300,000.00	2	7,200,000
		Lantai 2	210,000.00	16	40,320,000
		Lantai 3	190,000.00	16	36,480,000
		Lantai 4	170,000.00	16	32,640,000
		Lantai 5	150,000.00	16	28,800,000
TOTAL					Rp 150,240,000

Sumber : Peneliti

Perhitungan potensi retribusi bangunan rusunawa ini menggunakan tarif yang sesuai dan mengacu pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah. Besaran tarif akan berbeda untuk tiap lantai yang ada di rusunawa, yang berkisar 100.000 hingga paling mahal yaitu 300.000 per bulan. Jumlah hunian yang tercantum sesuai dengan kondisi di lapangan dan sinkron data dengan Dinas Perumahan dan Permukiman.

B. Retribusi Rumah Potong Hewan

Rumah Potong Hewan (RPH) merupakan bangunan atau kompleks bangunan dengan syarat tertentu yang digunakan sebagai tempat memotong hewan bagi konsumsi masyarakat umum dan digunakan sebagai tempat memotong hewan potong selain 73embag bagi konsumsi masyarakat serta sebagai unit/sarana pelayanan masyarakat dalam penyediaan daging sehat (SK MENTERI PERTANIAN NO.555/KPts/TN.240/9/1986). RPH merupakan tempat yang ditunjuk dan diakui untuk Mengawasi proses pemotongan hewan/ternak yang akan digunakan untuk konsumsi masyarakat.

Fungsi RPH secara umum merupakan fasilitas atau sarana tempat berubahnya bentuk hewan (sapi, kambing, babi dan lainnya) menjadi karkas atau daging dan bagian-bagian lainnya, serta semua hewan yang dipotong harus dilakukan di RPH agar bisa di pantau dalam proses pemotongannya. Penyediaan daging melalui jasa RPH dilakukan dengan prosedur pemotongan yang benar melalui pemeriksaan *antemortem* dan *postmortem* dalam upaya memproduksi daging yang ASUH (Aman, Sehat, Utuh, dan Halal) dengan memperhatikan kesejahteraan hewan. Adapun fungsi dan syarat RPH telah dijelaskan oleh pemerintah dalam Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 13/Permentan/Ot.140/1/2010 Tentang Persyaratan Rumah Pemotongan Hewan Ruminansia Dan Unit Penanganan Daging (*Meat Cutting Plant*). Fungsi RPH adalah unit pelayanan masyarakat dalam penyediaan daging yang aman, sehat, utuh, dan halal, serta berfungsi sebagai sarana untuk melaksanakan pemotongan hewan secara benar, (sesuai dengan persyaratan kesehatan masyarakat veteriner, kesejahteraan hewan dan syariah agama). Hal yang wajib di lakukan sebelum proses pemotongan hewan dan sesudah pemotongan antara lain sebagai berikut:

1. Pemeriksaan kesehatan hewan sebelum dipotong (*antemortem inspection*) dan pemeriksaan karkas, dan jeroan (*postmortem inspection*) untuk mencegah penularan penyakit 74embaga74 ke manusia;
2. Pemantauan dan surveilans penyakit hewan dan zoonosis yang ditemukan pada pemeriksaan *antemortem* dan pemeriksaan *postmortem* guna pencegahan, pengendalian, dan pemberantasan penyakit hewan menular dan zoonosis di daerah asal hewan.

Merujuk pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 28 Tahun 2017 perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 30 Tahun 2011 tentang Retribusi Rumah Potong Hewan disebutkan bahwa Rumah Potong Hewan (RPH) merupakan suatu bangunan atau kompleks bangunan dengan desain dan syarat tertentu yang digunakan sebagai tempat memotong hewan bagi konsumsi masyarakat umum. Rumah Potong Hewan di Kota Madiun terletak di Kecamatan Mangunharjo Kota Madiun. Secara lokasi RPH Kota Madiun sangat mudah di jangkau karena dekat dengan jalan raya dan masih di sekitar perkotaan. Rumah Potong Hewan (RPH) Kota Madiun dikelola oleh Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian Kota Madiun. Terdapat 2 objek retribusi yang di Kelola oleh DKPP yaitu RPH dan Kios di kolam perikanan yang di sewakan untuk masyarakat.

Berdasarkan hasil survei lapangan dan analisis diperoleh nilai potensi RPH sebagai berikut:

Tabel 4. 23 Target, Realisasi, dan Potensi Retribusi RPH

OBJEK RETRIBUSI	2018		(%)	2019		(%)	2020		(%)	2021		(%)	2022		(%)	Potensi Th 2023 (Juta)
	Target Tahun 2018 (Juta)	Realisasi Tahun 2018 (Juta)		Target Tahun 2019 (Juta)	Realisasi Tahun 2019 (Juta)		Target Tahun 2020 (Juta)	Realisasi Tahun 2020 (Juta)		Target Tahun 2021 (Juta)	Realisasi Tahun 2021 (Juta)		Target Tahun 2022 (Juta)	Realisasi Tahun 2022 (Juta)		
-Retribusi Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong dan Jasa Pelayanan Kesehatan Daging	41,360	45,328	109,5%	44,340	62,126	140,1%	32,460	33,240	102,4%	32,700	28,814	88,12%	32,700	22,384	68,45%	39
-Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan ternak besar betina sebelum dipotong (Cap S)	3	3,870	129 %	3,5	1,365	39 %	0,350	2,1	600 %	1,750	2,345	134 %	1,750	2,660	152 %	2,7
Penggunaan fasilitas penampungan hewan	8,860	4,088	46,14%	4,860	2,342	48,19%	1,440	1,770	122,9%	1,440	1,540	106,9%	1,440	1,370	95,14%	2,4

Berdasarkan data tahun 2018 hingga tahun 2022 dapat diketahui penerimaan retribusi RPH mengalami peningkatan dan dapat mencapai target. Terdapat tiga retribusi yang berlaku pada RPH Kota Madiun diantaranya yaitu (1) retribusi pelayanan Kesehatan hewan sebelum dipotong dan jasa pelayanan Kesehatan daging; (2) jasa pelayanan Kesehatan hewan ternak besar betina sebelum di potong; dan (3) penggunaan fasilitas penampungan hewan. Secara umum dapat dilihat bahwa jasa pelayanan Kesehatan hewan ternak betina sebelum di potong selalu mencapai target setiap tahunnya dibandingkan dengan jasa retribusi yang lain. Tahun 2018 mencapai target 129%, tahun 2019 mencapai target 39%, tahun 2020 mencapai target 600%, tahun 2021 mencapai target 134% dan tahun 2022 mencapai target 152%. Pada tahun 2019 mengalami penurunan pencapaian target karena ada isu penyakit sapi sehingga ada pengurangan konsumsi daging sapi oleh masyarakat. Selanjutnya pada tahun 2020 merupakan awal covid 19 yang mana awalnya di prediksi ada penurunan tetapi kondisi dilapangan bisa mencapai target yang ditetapkan. Tahun 2021 dan tahun 2022 kondisi berangsur membaik sehingga setiap tahun dapat mencapai target yang ditetapkan. Target yang ditetapkan setiap tahun tidak terlalu tinggi karena dari segi sarana prasarana perlu di lakukan perbaikan. Sedangkan untuk pelayanan penampungan hewan pendapatan per

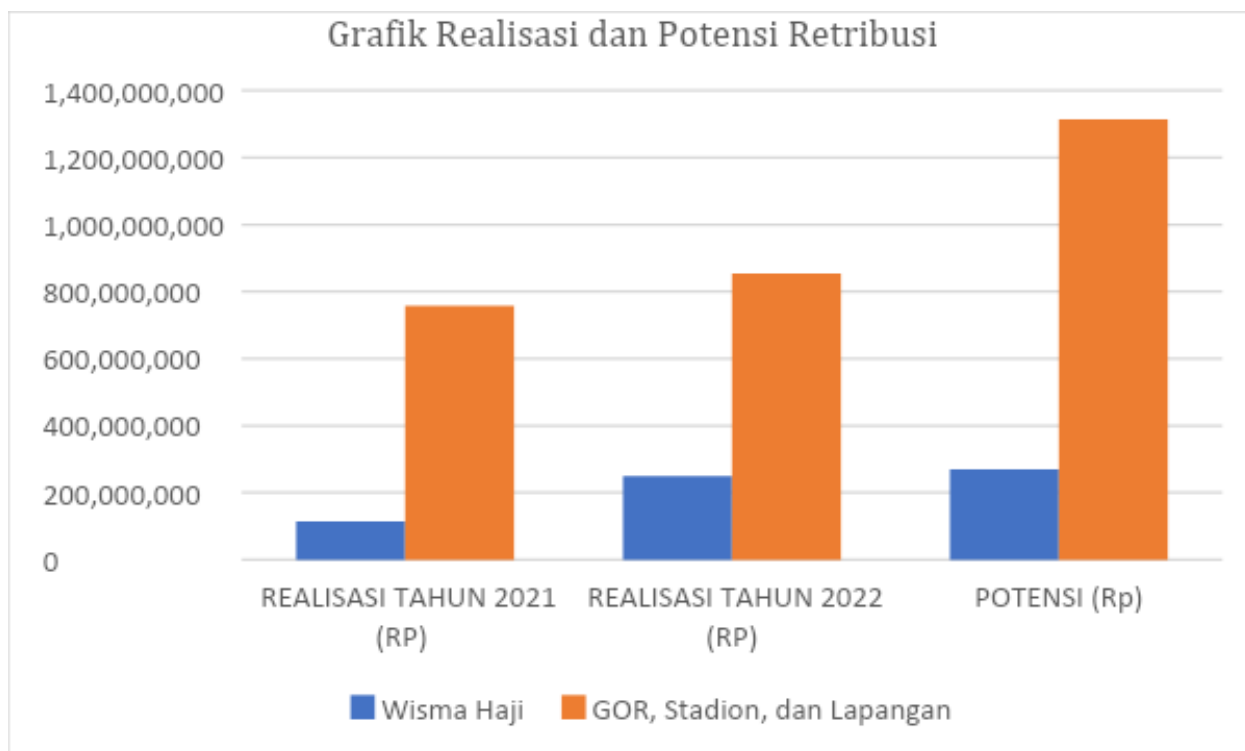
tahun masih ada yang belum mencapai target. Hal tersebut di karenakan tempat untuk penampungan hewan kurang luas serta terdapat beberapa tempat penampungan hewan lain diluar RPH yang lokasi dan tempatnya lebih memadai. Setiap hari selalu ada kegiatan penyembelihan di RPH, namun paling ramai di bulan-belan besar seperti idul fitri, natal dan idul adha. Penurunan pendapatan dari RPH dipengaruhi oleh beberapa hal diantaranya pintu masuk antara sapi dan babi masih menjadi satu, sarana dan prasarana yang kurang memadai dan sudah mulai rusak, serta dokter hewan yang tidak *standby* setiap saat di RPH juga membuat beberapa orang beralih ke tempat pemotongan hewan yang lain.

Saran rekomendasi perbaikan untuk RPH kedepan agar lebih optimal antara lain:

1. Perlu di lakukan perbaikan pada pintu masuk RPH, selama ini pintu masuk antara sapi dan babi masih sama sehingga lebih baik ada pembeda antara pintu masuk sapi dan babi dengan cara di buat pintu tambahan.
2. Sarana dan prasarana di RPH kurang mendukung sehingga perlu beberapa perbaikan agar RPH dapat berfungsi dengan optimal.
3. Dokter hewan ada setiap hari, karena selama ini dokter hewan hanya 76embag saat di panggil dan tidak di RPH setiap hari.

C. Retribusi Rekreasi dan Olahraga

Merujuk pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012, GOR dan Lapangan Olahraga di Kota Madiun dapat dikategorikan sebagai tempat rekreasi dan olahraga. Kota Madiun memiliki 5 objek retribusi yang pengelolaannya menjadi tanggung jawab Dinas Kebudayaan Pariwisata Kepemudaan dan Olah Raga Kota Madiun (DISBUDPARPORA). Keempat objek tersebut ialah pemakaian Stadion Wilis, pemakaian lapangan tenis, pemakaian Gedung Olah Raga (GOR), pemakaian lapangan olah raga, dan Wisma Haji.



Grafik 4. 17 Realisasi dan Potensi Retribusi Wisma Haji, GOR, Stadion, dan Lapangan

Berdasarkan data realisasi 2018 hingga 2021, 77 lembaga 77 covid-19 cukup menekan pendapatan dari objek retribusi yang dikelola oleh DISBUDPARPORA. Meskipun demikian, terdapat tren positif yang berhasil dicatat. Pemulihan ekonomi pasca covid-19 menjadi pemicu peningkatan realisasi pendapatan retribusi di tahun 2022. Terdapat pertumbuhan pendapatan retribusi sebesar 13% dari tahun 2021 dari pemakaian GOD, Stadion, dan Lapangan olahraga. Pertumbuhan terbesar yang berhasil dicatat berasal dari objek pemakaian Wisma Haji yang tumbuh hingga 117%. Wisma Haji.

Tabel 4. 24 Potensi Retribusi Pemakaian GOR Wilis

JENIS TARIF	TARIF SEWA	SATUAN	FREKUENSI	POTENSI/TAHUN
kegiatan olahraga yang dikomersilkan:				
Pukul 06.00 – 17.00 WIB	1.500.000	per hari (Event)	12	18.000.000,00
Pukul 17.00 – 23.00 WIB	2.000.000	per hari (Event)	12	24.000.000,00
kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:				
Pukul 06.00 – 17.00 WIB	1.000.000	per hari (Event)	24	24.000.000,00
Pukul 17.00 – 23.00 WIB	1.500.000	per hari (Event)	12	18.000.000,00
Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga:				
Pukul 06.00 – 17.00 WIB	50.000	per jam	48	2.400.000,00
Pukul 17.00 – 23.00 WIB	60.000,00	per jam	44	2.640.000,00

Halaman Gedung Olahraga:				
Sebelah timur	1.000.000,00	per hari (Event)	24	24.000.000,00
Sebelah Barat	1.000.000,00	per hari (Event)	24	24.000.000,00
Sebelah Selatan	1.500.000,00	per hari (Event)	24	36.000.000,00
Kegiatan promosi tanpa panggung	250.000,00	per hari (Event)	24	6.000.000,00
TOTAL				179.040.000,00

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 25 Potensi Retribusi Pemakaian Lapangan Badminton dan Lapangan Serbaguna GOR Wilis

OBJEK	JENIS TARIF	JAM	TARIF SEWA (PER JAM)	FREKUENSI	POTENSI PERTAHUN
Badminton	kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	06.00 – 17.00	750.000	8	6.000.000
		17.00 – 23.00	1.000.000	8	8.000.000
	kegiatan olahraga yang dikomersilkan	06.00 – 17.00	500.000	8	4.000.000
		17.00 – 23.00	750.000	8	6.000.000
	Pembinaan	06.00 – 17.00	15.000	180	2.700.000
		17.00 – 23.00	20.000	2.112	42.240.000
TOTAL					68.940.000
Bola basket	Pembinaan	06.00 – 17.00	15.000	66	990.000
		17.00 – 23.00	20.000	360	7.200.000
Bola voli	Pembinaan	06.00 – 17.00	15.000	66	990.000
		17.00 – 23.00	20.000	360	7.200.000
TOTAL					16.380.000

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 26 Potensi Retribusi Pemakaian Stadion Wilis

OBJEK RETRIBUSI	PUKUL	TARIF	SATUAN	FREKUENSI	POTENSI PER TAHUN
Uji coba lapangan sebelum pertandingan sepak bola:	06.00 – 17.00	300.000	per 4 jam	48	14.400.000
	17.00 – 23.00	2.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)	6	12.000.000
Pertandingan/ kegiatan olahraga yang dikomersilkan:	06.00 – 17.00	2.000.000	per 4 jam	3	2.000.000

OBJEK RETRIBUSI	PUKUL	TARIF	SATUAN	FREKUENSI	POTENSI PER TAHUN
	17.00 – 23.00	4.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)	6	4.000.000
Pertandingan/ kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:	06.00 – 17.00	600.000	per 4 jam	12	7.200.000
	17.00 – 23.00	2.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)	1	2.000.000
Penggunaan Fasilitas lintas Atletik:	06.00 – 17.00	500.000	per 4 jam	2	1.000.000
	17.00 – 23.00	1.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)	-	-
Aula/ Ruang pertemuan:	06.00 – 17.00	750.000	per hari	6	4.500.000
	17.00 – 23.00	1.000.000	per hari	6	6.000.000
Mess Pemain Fasilitas AC	12:00-11:59	500.000	per hari	-	-
MCK		100.000		36	3.600.000
TOTAL					56.700.000

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 27 Potensi Retribusi Pemakaian Halaman Parkir Stadion Wilis

OBJEK	KATEGORI	TARIF	SATUAN	FREKUENSI	POTENSI
Halaman Parkir	Halaman parkir sebelah timur untuk kegiatan promosi 79emba, hiburan dll.	1.000.000	per kegiatan	12	12.000.000
	Halaman parkir sebelah selatan untuk kegiatan promosi 79emba, hiburan dll.	1.500.000	per kegiatan	12	18.000.000
	Halaman parkir sebelah barat untuk kegiatan promosi 79emba, hiburan dll.	1.000.000	per kegiatan	48	48.000.000
	Kegiatan kendaraan promosi per kendaraan	250.000	per kegiatan	12	3.000.000
TOTAL					81.000.000

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 28 Potensi Retribusi Pemakaian Lapangan Olahraga

OBJEK RETRIBUSI	JENIS TARIF	TARIF SEWA	FREKUENSI	POTENSI PERTAHUN
Lapangan Olahraga Gulun, Pilangbango dan Rejomulyo	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500.000	-	-
	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250.000	12	3.000.000
	Kegiatan Hiburan/ pameran	1.000.000	-	-
	Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	100.000	-	-
Lapangan Olahraga Srayu, Merak, Mojorejo, Manisrejo, Winongo	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500.000	-	-
	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250.000	12	3.000.000
	Kegiatan Hiburan/ pameran	500.000	-	-
	Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	50.000	-	-
TOTAL				6.000.000

Tabel 4. 29 Potensi Retribusi Pemakaian Lapangan Tenis

OBJEK RETRIBUSI	JENIS TARIF	PUKUL	TARIF SEWA	SATUAN TARIF	POTENSI
Lapangan Tenis Outdoor	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan:	06.00 – 17.00 WIB	500.000	per hari	-
		17.00 – 23.00 WIB	750.000	per hari	
	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:	06.00 – 17.00 WIB	300.000	per hari	
		17.00 – 23.00 WIB	500.000	per hari	
	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga:	06.00 – 17.00 WIB	5.000	per lapangan per jam	
		17.00 – 23.00 WIB	10.000	per lapangan per jam	
Lapangan Tenis Indoor	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan:	06.00 – 17.00 WIB	750.000	per hari (Event)	50.000.000
		17.00 – 23.00 WIB	1.000.000	per hari (Event)	

OBJEK RETRIBUSI	JENIS TARIF	PUKUL	TARIF SEWA	SATUAN TARIF	POTENSI
	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:	06.00 – 17.00 WIB	500.000	per hari (Event)	
		17.00 – 23.00 WIB	750.000	per hari (Event)	
	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga:	06.00 – 17.00 WIB	10.000	per lapangan per jam	
		17.00 – 23.00 WIB	20.000	per lapangan per jam	
TOTAL					50.000.000

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 30 Potensi Retribusi Sewa Kios

OBJEK	TARIF/SATUAN	JUMLAH UNIT	RATA-RATA LUAS	POTENSI PENDAPATAN
Kios Lama	Rp.500-Rp.600/ hari/ m2	45	54 m2	510.616.000
Kios Baru	Rp.500/ hari/ m2	7	51 m2	69.213.000
kebersihan	Rp.10.000/ Bulan/ unit	52	-	6.420.000
TOTAL				586.249.000

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 31 Potensi Retribusi Sewa Pujasera

OBJEK	TARIF/SATUAN	KAPASITAS	POTENSI PENDAPATAN
Pujasera lurus (40 m2)	2.920.000/tahun	7	20.440.000
Pujasera sudut (27,3 m2)	1.992.900/tahun	7	13.950.000
Kebersihan	10.000/ Bulan/ unit	52	840.000
TOTAL			35.230.000

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 32 Potensi Retribusi Wisma Haji

NO	JENIS PELAYANAN	TARIF	SATUAN	POTENSI
1	Penggunaan Aula Besar :			
	Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	3.200.000	Per hari	76.800.000
	Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	3.500.000	Per hari	42.000.000
	1 (satu) hari	5.000.000	Per hari	-
2	Penggunaan Aula Kecil dengan kapasitas 200 (dua ratus) Orang:			
	Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	1.800.000	Per hari	43.200.000
	Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	2.200.000	Per hari	-
	1 (satu) hari	3.000.000	Per hari	6.000.000
3	Penggunaan ruang Kelas Besar di aula besar Kapasitas 80 (delapan puluh) orang dengan fasilitas AC:			
	Pukul 06.00 s/d 17.00	700.000	Per hari	8.400.000
	Pukul 18.00 s/d 24.00	800.000	Per hari	-
	1 (satu) hari	1.000.000	Per hari	-
4	Penggunaan ruang 82embaga8282at di aula besar Kapasitas 40 (empat puluh) orag dengan fasilitas AC:			
	Pukul 06.00 s/d 17.00	350.000	Per hari	84.000.000
	Pukul 18.00 s/d 24.00	400.000	Per hari	-
	1 (satu) hari	500.000	Per hari	-
5	Penggunaan ruang 82embaga8282at di aula kecil Kapasitas 20 (dua puluh) orang dengan fasilitas AC:			
	Pukul 06.00 s/d 17.00	200.000	Per hari	1.200.000
	Pukul 18.00 s/d 24.00	250.000	Per hari	-
	1 (satu) hari	400.000	Per hari	-
6	Penggunaan Asrama I s/d IV:			
	Kamar dengan fasilitas AC	150.000	per kamar setiap hari	2.100.000
7	Penggunaan wisma tamu:			
	Wisma tamu I dan II:	500.000	per unit setiap hari	500.000
8	Penggunaan Restoran	200.000	Per hari	-

NO	JENIS PELAYANAN	TARIF	SATUAN	POTENSI
9	Penggunaan Lapangan Latihan Manasik:			
	Untuk kepentingan Umum	500.000	Per hari	2.000.000
	Untuk kepentingan khusus/ sosial	250.000	Per hari	-
10	Halaman depan area parkir	800.000	Per hari	1.600.000
11	Penggunaan Stand pujasera	200	per m ² setiap hari	-
12	Gudang	100.000	Per hari	-
13	Restorasi	250.000	Per hari	-
14	Ruang Perbekalan	200.000	Per hari	2.400.000
15	Ruang Souvenir	100.000	Per hari	-
TOTAL				270.200.000

Sumber: Peneliti

Tabel 4. 33 Perbandingan Realisasi Pendapatan Retribusi serta Potensi Retribusi, 2021-2022 (Ribu Rp)

OBJEK RETRIBUSI	2021				2022	(%)	POTENSI
	TARGET 2021 (RP)	REALISASI TAHUN 2021 (RP)	PERSENTASE	TARGET TAHUN 2022 (RP)	REALISASI TAHUN 2022 (RP)	PERSENTASE	
Wisma Haji	250.000.000	114.925.000	45,97%	250.000.000	250.225.000	100,09%	270.000.000
Gedung Olah Raga	400.000.000	758.046.893	189,51%	950.000.000	854.006.206	89,90%	1.314.509.000
Stadion Wilis + Parkir							
Lapangan Sepak Bola							

Sumber: Peneliti

Berdasarkan wawancara dan observasi lapangan maupun observasi data runtut waktu terdapat beberapa catatan. Pertama, lapangan badminton yang cukup memberikan kontribusi pada pendapatan total. Pola yang dapat ditangkap di lapangan ialah frekuensi penggunaan lapangan badminton paling tinggi terjadi di malam hari, sementara untuk pagi hingga siang hari frekuensi pemakaian lapangan 83embaga83 lebih

sediki. Namun pada akhir pekan frekuensi pemakaian lapangan badminton di pagi hingga siang hari cukup tinggi. Fasilitas yang cukup lengkap dan lapangan badminton yang cukup baik menjadi 84embaga84 yang dapat meningkatkan *willingness to pay* masyarakat. Artinya kenaikan tarif retribusi pemakaian lapangan badminton dapat dipertimbangkan. Kedua, lapangan tenis *outdoor*. Sebagai aset dari Pemerintah Kota Madiun, lapangan tenis *outdoor* dapat dikelola dengan baik sesuai peraturan agar menjadi objek retribusi yang produktif dengan tetap mengutamakan prinsip layanan masyarakat. Ketiga, pendapatan dari pemakaian wisma haji untuk manasik, kegiatan pertemuan, hingga acara resepsi masih dapat dimaksimalkan potensinya. Keempat, pendapatan yang berasal dari beban pemakaian listrik pada objek retribusi sewa kios di Stadion Wilis akan hilang. Seluruh kios akan menggunakan token listrik.

Gambar 4. 5 Stadion Wilis Kota Madiun



4.4.3 Retribusi Perijinan Tertentu

A. Ijin Mendirikan Bangunan

Izin mendirikan bangunan (IMB) yang sekarang diubah menjadi persetujuan bangunan 85embag (PBG) merupakan suatu bentuk perizinan yang diberikan oleh dinas terkait kepada pemilik bangunan 85embag untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi. Dan/atau merawat bangunan 85embag yang dimilikinya sesuai dengan standar teknis bangunan 85embag yang disyaratkan. Dalam rangka penerbitan PBG suatu bangunan 85embag, pemilik bangunan akan ditarik retribusi atas PBG yang diterbitkan oleh dinas terkait. Retribusi perizinan tertentu berupa penerbitan PBG di Kota Madiun diatur dalam Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung. Penerbitan PBG meliputi kegiatan layanan konsultasi pemenuhan standar teknis bangunan 85embag, penerbitan PBG, inspeksi bangunan 85embag, penerbitan SLF dan SBKBG, serta pencetakan plakat SLF.

Besarnya retribusi PBG yang dikenakan oleh setiap pemohon nilainya akan berbeda-beda karena didasarkan pada perkalian antara tingkat penggunaan jasa aras penyediaan layanan dan harga satuan retribusi PBG. Tingkat penggunaan jasa atas penyediaan layanan diukur berdasarkan formula untuk bangunan 85embag serta prasarannya. Formula tersebut terdiri atas luasan total lantai bangunan, indeks terintegrasi, indeks bangunan 85embag terbangun, volume prasarana bangunan 85embag, serta indeks prasarana bangunan 85embag. Indeks terintegrasi merupakan hasil korelasi antara indeks parameter-parameter fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan 85embag sebagai faktor pengali terhadap satuan retribusi untuk menghitung besaran retribusi. Sementara itu, penerbitan PBG untuk bangunan 85embag milik pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau bangunan keagamaan tidak dikenai retribusi. Berikut adalah rekapitulasi realisasi penarikan retribusi atas penerbitan IMB oleh DPUPR Kota Madiun.

Tabel 4. 34 Retribusi atas Penerbitan IMB

Objek Retribusi	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
Retribusi IMB dan izin	1.763.945.500	1.934.259.225	826.249.400	695.540.000	1.026.433.000

penempatan reklame					
Rerata realisasi/tahun			1.249.285.425		

Berdasarkan data yang tersaji dalam 86emba di atas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2020-2021 terjadi penurunan pendapatan yang dimungkinkan terjadi karena adanya 86embaga86 Covid-19. Selain faktor 86embaga86 Covid-19, penurunan pendapatan retribusi PBG dapat diakibatkan juga oleh beberapa faktor sebagai berikut:

- sanksi hukum untuk bangunan tanpa PBG masih kurang tegas,
- SDM yang dimiliki oleh DPUPR untuk memberikan sosialisasi serta membantu penyusunan PBG masih kurang,
- kurangnya sarana dan prasarana untuk mendukung penyusunan PBG,
- kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya PBG, dan
- biaya perizinan 86embaga86 mahal, waktu yang lama, serta persyaratan penyusunan PBG masih terlalu rumit disertai kurangnya pengetahuan masyarakat serta pendampingan oleh dinas terkait.
- Besarnya pendapatan atas retribusi PBG setiap tahunnya tidak dapat diperkirakan secara tepat, karena jumlah pemohon, jenis bangunan 86embag yang dimohonkan, serta luasannya berbeda-beda. Oleh karena itu, besarnya potensi retribusi atas PBG tidak dapat diperkirakan secara tepat. Besarnya potensi untuk retribusi atas PBG pada tahun 2023 jika didekati dengan rerata realisasi retribusi atas PBG selama beberapa tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 1.249.285.425. Besarnya potensi ini bisa saja berbeda jika pada kondisi di lapangan jumlah pemohon, jenis bangunan 86embag yang dimohonkan, serta luasannya berbeda dengan tahun-tahun sebelumnya. Selain itu, pada kondisi tertentu dimana semua bangunan telah memiliki PBG, retribusi atas PBG tidak lagi bisa menjadi sumber pendapatan asli daerah (PAD)

B. Retribusi Penyewaan Alat Berat

Aset milik daerah dapat juga berupa alat berat teknis untuk menunjang pekerjaan fisik di lapangan. Salah satu alat berat teknis yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Madiun adalah Wales yang dikeola oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR). Wales ini digunakan sebagai penunjang kegiatan pembangunan fisik utamanya jalan dan jembatan karena dapat digunakan untuk memadatkan tanah maupun lapis perkerasan aspal.

Aset alat berat teknis yang dikelola oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Kota Madiun, selain digunakan untuk menunjang tugas pokok dan fungsi DPUPR, juga dapat menjadi salah satu sumber PAD melalui usaha penyewaan oleh pihak ketiga. Berikut adalah rekapitulasi realisasi penarikan retribusi atas usaha penyewaan alat berat oleh DPUPR Kota Madiun.

Tabel 4. 35 Rekapitulasi Sewa Alat Berat

Retribusi	Objek Retribusi	Tahun		
		2020	2021	2022
Retribusi pemakaian alat	Sewa Wales	Rp 10.005.000	Rp 5.085.000	Rp 10.035.000
Rerata realisasi/tahun			Rp 8.375.000	

Besarnya penyewaan alat berat setiap tahunnya tidak dapat diperkirakan secara tepat, karena kebutuhan akan penggunaannya tidak tertentu. Selain itu, sudah terdapat banyak jasa penyewaan alat berat milik swasta. Besarnya potensi untuk retribusi atas pemakaian alat berat dapat didekati dengan rerata realisasi retribusi atas pemakaian alat berat selama beberapa tahun sebelumnya. Besarnya besarnya potensi untuk retribusi atas pemakaian alat berat pada tahun 2023 sebesar Rp 8.375.000. Besarnya potensi ini bisa saja berbeda jika pada kondisi di lapangan, alat berat yang disewakan lebih beragam, tidak terbatas pada Wales saja.

BAB 5

PENYUSUNAN TARIF RETRIBUSI DAERAH KOTA MADIUN

5.1 Retribusi Jasa Umum

5.1.1 Pelayanan Persampahan/Kebersihan

Pengelolaan Sampah Kota Madiun berdasarkan pada regulasi dan kebijakan utama saat ini, seperti: Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Sampah Spesifik, Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2017 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Rumah Tangga, Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 11 Tahun 2017 tentang Retribusi pelayanan persampahan/kebersihan.

Regulasi dan kebijakan tersebut mengatur sistem pengelolaan sampah dari hulu hingga hilir yang menjadikan sistem pengelolaan sampah di Kota Madiun menjadi lebih teratur dan terpadu, pengelolaan sampah yang tersistem dari mulai pemilahan di tingkat rumah tangga hingga pengangkutan dan pengolahan di pembuangan residu ke Tempat Pemrosesan Akhir Sampah (TPAS) dapat memberikan manfaat secara ekonomi masyarakat melalui hasil daur ulang sampah yang masih memiliki nilai ekonomis, kesehatan kepada masyarakat dan kebersihan serta keamanan bagi lingkungan.

Kota Madiun pada tahun 2021 memiliki jumlah penduduk sebanyak 201.760 jiwa, masing-masing kecamatan Mangunharjo yang terdiri atas 60.167 jiwa, Kecamatan Taman 85.727 jiwa dan Kecamatan Kartoharjo 55.866 jiwa (Disdukcapil Kota Madiun, 2022) Dibandingkan dengan angka tahun 2020, penduduk Kota Madiun mengalami peningkatan sebesar 2,4%, Menurut SNI 3242:2008 timbulan sampah kota sedang/besar mencapai 3,0-4,0 l/orang/hari atau 0.4-0.5 Kg/orang/hari, dengan menggunakan nilai timbulan sampah 0.5 Kg/orang/hari maka Kota Madiun akan menghasilkan sampah sebesar 100,88 Ton/hari. Keadaan ini menjadi tantangan bagi Kota Madiun dikarenakan TPAS Winongo di Kota Madiun yang sudah beroperasi sejak tahun 1997.

Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2017 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Rumah Tangga, merekomendasikan implementasi pengurangan sampah di Hulu sebesar 30% di

tahun 2025 harus terealisasi dengan cara melakukan pemberian insentif dan disinsentif bagi Kabupaten/Kota yang tidak melakukan pengurangan sampah rumah tangga dan non rumah tangga berbasis masyarakat (Republik Indonesia, 2017), ini dapat menjadi pendorong bagi Kabupaten/Kota dalam mengedukasi masyarakat untuk meningkatkan perilaku mereka dalam mengelola sampah dan mengurangi beban biaya pengelolaan sampah yang selama ini masih tergantung pada anggaran daerah. Untuk itu diharapkan efektifitas pengelolaan sampah di hulu mampu bersinergi dengan pengolahan sampah di hilir.

Pengelolaan persampahan seharusnya menjadi tanggung jawab bersama antara semua pihak dengan peran dan tugas masing-masing, saling bersinergi antara pemerintah selaku stakeholder, dunia usaha dan masyarakat saling mendukung dalam mengatasi permasalahan persampahan terutama di Kota Madiun, dalam realisasinya Pemerintah Kota Madiun membiayai pengelolaan sampah tanpa diimbangi dengan pembayaran retribusi pengelolaan sampah yang memadai, karena masih mengacu kepada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 11 Tahun 2017 tentang Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan namun kondisi pengelolaan sampah mulai jauh berbeda.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberi kewenangan yang besar kepada Pemerintah Daerah (Pemda) untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam upaya untuk mencapai tujuan pembangunan daerah yaitu mengentaskan kemiskinan, menciptakan dan menambah lapangan kerja, serta meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat. Ini sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah dimana hak Daerah untuk memungut pajak daerah dan retribusi daerah serta melakukan pinjaman. Oleh sebab itu Pemerintah daerah dituntut dapat menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari berbagai sumber pendapatan, dan mengelolanya secara maksimal.

Keadaan Ini sejalan dengan tuntutan dari desentralisasi fiskal yang bertujuan untuk memenuhi aspirasi daerah menyangkut penguasaan atas sumber-sumber keuangan negara, mendorong akuntabilitas dan transparansi pemerintah daerah, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan daerah (Hastuti, 2018). sehingga pemerintah daerah diharapkan mampu menghimpun pendanaan sehingga dapat membiayai pengeluaran daerah sesuai dengan kebutuhannya. Salah satu

cara adalah menghimpun pendapatan dari pengelolaan persampahan dengan cara pembiayaan dalam penanganan sampah di Kota Madiun, dimulai dari pengumpulan, pemilahan, pengangkutan dan pengelolaan TPS/TPST/TPS3R hingga pengangkutan dan pengelolaan akhir di TPAS, disisi pemberdayaan masyarakat dilakukan pembentukan dan peningkatan kapasitas KSM; perbaikan standar pelayanan dalam pengelolaan sampah; serta monitoring dan evaluasi pengurangan timbulan sampah rumah tangga dan sejenis sampah rumah tangga di tingkat masyarakat.

Tujuan dilakukannya kajian retribusi pengelolaan sampah ini yaitu untuk memahami standar pengelolaan persampahan/kebersihan dan menghitung kebutuhan tarif retribusi pengelolaan persampahan/kebersihan di Kota Madiun.

A. Metode Studi

Metode studi Kajian Pengelolaan Persampahan/Kebersihan untuk penyusunan Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (PDRD) Kota Madiun menggunakan 4 jenis pendekatan, yaitu Pendekatan Kemampuan Masyarakat, Pendekatan Aspek Keadilan, Pendekatan Aspek Biaya penyediaan jasa dan Pendekatan Aspek Efektifitas pengendalian atas pelayanan, Penjelasan dari masing-masing pendekatan sebagai berikut.

Pendekatan terhadap Kemampuan Masyarakat

Pendekatan terhadap kemampuan masyarakat lebih kepada kemampuan mengelola persampahan rumah tangga dan sejenis rumah tangga di tingkat masyarakat dan memperhatikan kemampuan finansial masyarakat dalam membayar tarif retribusi yang direncanakan.

Pendekatan berdasarkan Aspek Keadilan.

Aspek keadilan yang menjadi perhatian adalah penggolongan kelas dalam kemampuan ekonomi masyarakat ditinjau dari penggolongan pemakaian listrik di Kota Madiun, perbedaan jenis tegangan listrik menjadi dasar dalam penentuan tarif retribusi yang direncanakan, selain itu perhitungan tingkat subsidi dapat mengakomodir penilaian tarif retribusi pengelolaan persampahan di Kota Madiun.

Pendekatan terhadap Aspek Biaya Penyediaan jasa.

Aspek biaya penyediaan jasa adalah perhitungan aspek pengelolaan sampah rumah tangga dan sejenis rumah tangga ditinjau dari peralatan dan pemilihan jenis pengelolaan yang dipilih dalam mengelola persampahan di Kota Madiun, aspek biaya penyediaan jasa memperhitungkan, jalur, penggunaan tenaga manusia, jenis kendaraan dan infrastruktur pengelolaan sampah yang tersedia.

Pendekatan terhadap Aspek Efektifitas pengendalian atas pelayanan.

Aspek efektifitas pengendalian atas pelayanan dilakukan terhadap kemampuan sistem pengelolaan sampah dalam mereduksi, mengangkut dan mengelola sampah rumah tangga/sejenis rumah tangga dalam satuan hari, hal ini erat kaitan dengan kemampuan pengangkutan sampah dan residu dalam satu jalur transportasi sampah, kemampuan ini nantinya menjadi ukuran dari jumlah volume sampah yang mampu di kelola oleh Kota Madiun dalam satuan waktu.

B. Timeline

Waktu pelaksanaan kajian PDRD pengelolaan sampah/kebersihan di Kota Madiun dilaksanakan selama 120 hari terhitung sejak Desember 2022 – April 2023.

Tabel 5. 1 Waktu Pelaksanaan Kajian Tarif Retribusi Pengelolaan Sampah

No	Uraian	Feb 2022	Maret 2023	April 2023	May 2023
1	Koordinasi				
2	Pembentukan Tim pelaksanaan kajian				
3	Survey dan pendataan				
4	Penyusunan dokumen				
5	Penyelesaian dan pengesahan dokumen				

C. Kajian Literatur

Prinsip-prinsip Pemungutan Retribusi

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menerangkan sesuai Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah harus diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan

undang-undang, keadaan ini untuk menciptakan alokasi sumber daya nasional yang efektif dan efisien, oleh sebab itu perlu diatur tata kelola hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah yang adil, selaras, dan akuntabel sehingga pemerintahan daerah dapat mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Pemerintahan Daerah sebagai penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat yang berada dalam wilayah yang mempunyai batasan-batasan wilayah menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam menjalankan roda pemerintahan pemerintah daerah dituntut agar dapat mengembangkan dan mengoptimalkan semua potensi yang ada di wilayah dan daerah yang berangkutan, potensi ini dapat berupa hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah yang menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Republik Indonesia, 2022).

Peran PAD diharapkan memberikan dampak Positif terhadap peningkatan dan pertumbuhan ekonomi di daerah, PAD juga menjadi opsi alternatif dalam pembiayaan bagi peningkatan dan penyediaan sarana dan prasarana di daerah, optimalisasi penerimaan daerah yang berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah diharapkan menjadi salah satu solusi dari permasalahan keuangan daerah (Kemenkeu, 2021)

Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan yang biasa disebut subjek pajak (Republik Indonesia, 2022). pemungutan dimaksud merupakan rangkaian kegiatan yang di mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, dilanjutkan dengan menentukan besaran pajak atau retribusi terhutang hingga dilakukannya penagihan pajak dan atau retribusi kepada wajib pajak atau wajib retribusi serta dilakukan pengawasan dalam proses penyetorannya. ada tiga macam sistem pemungutan pajak yang biasa dilakukan di Indonesia yaitu,

- a. *Self assessment system*. sistem ini merupakan sistem pemberian kepercayaan pemerintah kepada wajib pajak untuk menentukan besaran pungutan pajak yang harus dibayarkan, wajib pajak melakukan dalam rangkaian proses menghitung, membayar dan melaporkan sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Konsekwensi penggunaan sistem ini

memunculkan potensi bahwa wajib pajak mengusahakan pelaksanaan penyetoran pajak sekecil mungkin, Pemerintah Daerah sebagai fiskus berperan sebagai pengawas aktivitas perpajakan para wajib pajak.

- b. *Official assessment system*. Sistem ini merupakan kebalikan dari sistem *self assesment system*, dalam sistem ini Pemerintah Daerah sebagai fiskus melakukan kewenangan dalam menentukan jumlah pajak terhutang, sedangkan wajib pajak bersifat pasif, sistem ini ditujukan kepada wajib pajak yang dinilai belum mampu melakukan tanggung jawab dalam menghitung, menetapkan pajak, sistem ini akan sangat berhasil jika fiskus memenuhi standar yang berlaku terkait dengan kualitas, kuantitas dan integritas. Keluaran dari sistem ini adalah terbitnya Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) yang berisi besaran pajak setiap tahunnya, sedangkan wajib pajak cukup melakukan pembayaran sesuai SKPD yang telah dikeluarkan.
- c. *Withholding system*. Sistem pemungutan pajak dan retribusi menggunakan berupa kerjasama dengan pihak ke III yang diberikan kewenangan untuk menghitung untuk melakukan perhitungan yang menentukan besarnya pajak yang harus dibayarkan, sistem ini juga biasa disebut sistem potong pungut, dimana perhitungan tidak dilakukan oleh wajib pajak, pemerintah daerah maupun fiskus, Secara resmi dalam Peraturan Pemerintah No. 55 tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (PP No. 55 Tahun 2016) tidak ada pengaturan tentang withholding system ini. Dengan demikian, pemungutan pajak daerah hanya menggunakan *self assesment system* dan *official assesment system*.

Dari 11 Jenis pajak yang ada di daerah kabupaten/kota, tiga diantaranya yaitu pajak reklame, pajak air tanah, dan pajak bumi dan bangunan perkotaan pedesaan (PBB-P2). dilakukan pemungutan dengan menggunakan sistem *official assesment system*. Sedangkan pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak sarang burung walet, serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dibayarkan berdasarkan perhitungan yang dilakukan wajib pajak (*Self assesment system*).

Tabel 5. 2 Klasifikasi Sistem Pemungutan Pajak Daerah

1. No	2. Sistem Pemungutan yang dipakai	
	3. Official assessment system	4. Self assessment system
1	Pajak reklame,	Pajak hotel,
2	Pajak air tanah,	Pajak restoran,
3	PBB-P2	Pajak hiburan
4		Pajak penerangan jalan,
5		Pajak mineral bukan logam dan batuan,
6		Pajak parkir,
7		Pajak sarang burung walet,
8		BPHTB

Sumber Modul Penggalian PDRD (2021).

Fungsi Retribusi dalam Penyediaan Layanan Publik

Pembangunan yang terjadi disetiap daerah pada suatu wilayah memiliki tujuan demi meningkatkan taraf hidup masyarakat menuju masyarakat yang adil, makmur dan memiliki kesempatan berusaha dan menikmati pembangunan secara merata, di sisi yang lain pembangunan memberikan pengaruh kepada kegiatan-kegiatan penting dalam lingkup pemerintahan, meningkatnya kepercayaan publik terhadap pemerintahan adalah salah satu pengaruh baik dari pembangunan.

Pembangunan wilayah disisi lain juga membutuhkan sumber daya yang besar dalam pembiayaannya dan retribusi merupakan salah satu sumber pembiayaan yang memiliki peran penting dalam memajukan sebuah pembangunan Kota. Retribusi daerah yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan (Kemendagri, 2021).

D. Penyusunan Tarif Retribusi Sampah Daerah Kota Madiun

Data Umum Daerah Kota Madiun

- Wilayah Administratif

Kota Madiun terbagi atas tiga kecamatan yaitu Kecamatan Mangu Harjo, Kecamatan Taman dan Kecamatan Kartoharjo. Luas wilayah Kota Madiun adalah sebesar 33,23 km². Berdasarkan posisi Geografisnya, Kota Madiun dikelilingi oleh Wilayah Kabupaten Madiun dan sedikit berbatasan dengan Wilayah Kabupaten Magetan. Prosentase luas masing-masing kecamatan di Kota Madiun secara berturut-turut adalah 38% untuk Kecamatan Taman, 32% untuk Kecamatan Kartoharjo dan 30% untuk Kecamatan Mangunharjo.

Secara astronomis, Kota Madiun terletak antara 7 0 -8 0 Lintang Selatan dan antara 111 0 -112 0 Bujur Timur. Secara administratif, Kota Madiun berbatasan dengan wilayah-wilayah sebagai berikut:

Berdasarkan posisi geografisnya, Kota Madiun dikelilingi oleh wilayah Kabupaten Madiun dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Kecamatan Madiun
- Sebelah Selatan : Kecamatan Geger;
- Sebelah Barat : Kecamatan Jiwan;
- Sebelah Timur : Kecamatan Wungu

Kota Madiun Juga, sedikit berbatasan dengan wilayah Kabupaten Magetan (Madiun, 2022) dari tiga kecamatan di Kota Madiun, Kecamatan Taman adalah kecamatan dengan wilayah terluas sebesar 1.246 ha atau mencakup 37,50% dari seluruh wilayah Kota Madiun. Terluas kedua adalah Kecamatan Kartoharjo 1.074 Ha sebesar 32.29% dan terakhir Kecamatan Mangunharjo dengan luas 1.004 ha atau 30,21% dari luas total Kota Madiun 33,23 Km² atau 3323,0 Ha.

Tabel 5. 3 Jumlah penduduk per desa di Kota Madiun

No	Kecamatan	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Kartoharjo	Oro-oro ombo	3,276	3,493	6,769
2	Kartoharjo	Sukosari	1,452	1,55	3,002
3	Kartoharjo	Klegen	4,172	4,238	8,41
4	Kartoharjo	Rejomulyo	5,023	5,225	10,248
5	Kartoharjo	Pilangbango	2,271	2,268	4,539
6	Kartoharjo	Tawangrejo	2,033	2,094	4,127
7	Kartoharjo	Kanigoro	4,533	4,653	9,186
8	Kartoharjo	Kartoharjo	2,437	2,555	4,992

No	Kecamatan	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
9	Kartoharjo	Kelun	2,204	2,389	4,593
Kec. Kartoharjo			27,401	28,465	55,866
10	Manguharjo	Manguharjo	3,791	3,842	7,633
11	Manguharjo	Sogaten	2,137	2,093	4,23
12	Manguharjo	Patihan	2,436	2,523	4,959
13	Manguharjo	Ngegong	1,594	1,639	3,233
14	Manguharjo	Winongo	3,737	4,043	7,78
15	Manguharjo	Madiun lor	3,288	3,587	6,875
16	Manguharjo	Pangongangan	1,642	1,782	3,424
17	Manguharjo	Nambangan lor	6,213	6,184	12,397
18	Manguharjo	Nambangan kidul	4,659	4,977	9,636
Kec. Manguharjo			29,497	30,67	60,167
19	Taman	Mojorejo	5,479	5,793	11,272
20	Taman	Pandean	4,86	5,084	9,944
21	Taman	Banjarejo	4,484	4,405	8,889
22	Taman	Kuncen	699	707	1,406
23	Taman	Manisrejo	7,722	8,072	15,794
24	Taman	Kejuron	4,384	4,766	9,15
25	Taman	Josenan	3,572	3,664	7,236
26	Taman	Demangan	4,661	4,774	9,435
27	Taman	Taman	6,185	6,416	12,601
Kec. Taman			42,046	43,681	85,727
Kota madiun			98,944	102,816	201,76

Sumber: (Disdukcapil Kota Madiun, 2022)

- Kependudukan

Kondisi kependudukan perlu diketahui untuk menggambarkan demografi wilayah. Penggambaran ini dibutuhkan dalam melakukan perencanaan pembangunan. Hal ini penting karena penduduk merupakan objek sekaligus subjek pembangunan yang memiliki peranan penting dalam pembangunan. Adapun jumlah penduduk serta kepadatan penduduk Kota Madiun dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5. 4 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Kota Madiun

Kecamatan <i>Subdistrict</i>	Persentase Penduduk <i>Percentage of Total Population</i>	Kepadatan Penduduk per km2 <i>Population Density per sq.km</i>
Manguharjo	29,74	5 901
Taman	42,95	6 867
Kartoharjo	27,3	5069
Kota Madiun	100	5 994

Sumber: (Madiun, 2022)

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa kecamatan terpadat di Kota Madiun adalah Kecamatan Taman dengan kepadatan penduduk 6.867 jiwa/km². Sebaliknya,

kecamatan dengan wilayah kepadatan terendah adalah Kecamatan Kartoharjo dengan kepadatan 5.069 km².

Data Proyeksi dan Skema Penanganan Sampah

- Daerah Layanan

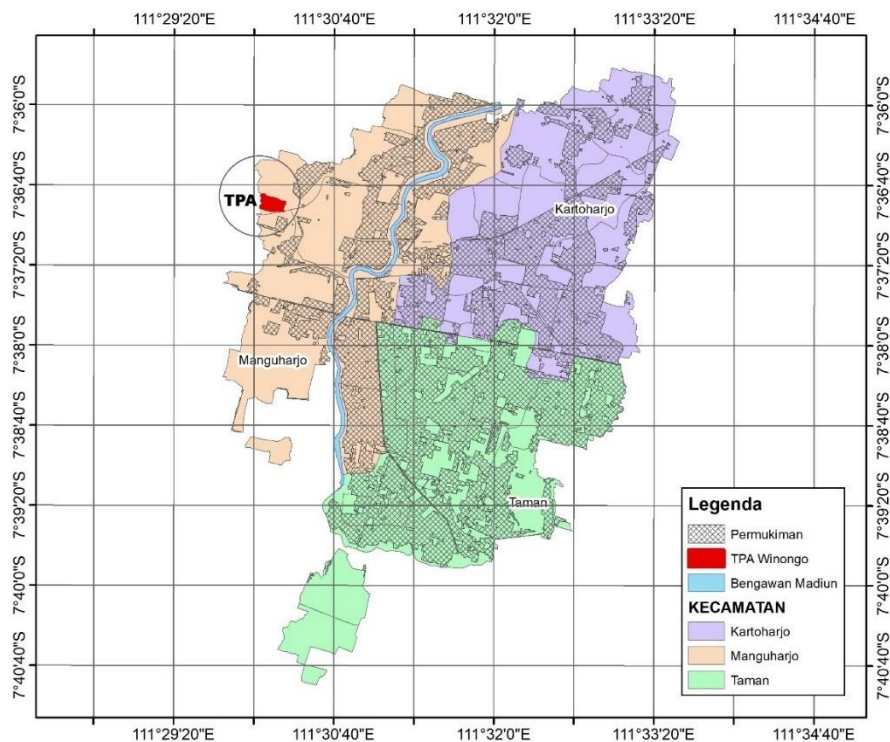
Area pelayanan persampahan Kota Madiun melayani 3 Kecamatan yang ada di Kota madiun, pelayanan pengelolaan sampah terdiri dari penempatan Tempat Pengumpulan sampah sementara (TPS) dan TPS3R yang terdiri dari.

Tabel 5. 5 Data TPS dan TPS3R di Kota Madiun

NO	KELURAHAN	TPS	LOKASI	JARAK ke TPA (Km)
KECAMATAN MANGUNHARJO				
1	Nambangan kidul	Merak	Jl Merak	7,40
2	Nambangan lor	Mayj sungkono (TPS3R)	Jl Mayj. Sungkono	4,30
3	Mangunharjo	Hayam wuruk	Jl Hayam Wuruk	3,00
4	Pangongangan	Pandan	Jl Pandan	7,00
5	Pangongangan	Matahari	Jl Pahlawan	4,20
6	Winongo	Precet	Jl Makam Precet	3,10
7	Sogaten	Padjajaran	Jl Prambanan	3,20
8	Sogaten	Gambir sawir	Jl gambir sawit	3,80
9	Sogaten	Sekar tedjo	Jl Sekar Tejo	2,30
10	Patihan	Kalasan	Jl Kalasan	5,90
11	Patihan	Singosari	Jl Singosari	5,50
12	Madiun lor	Borobudur	Jl borobudur	6,40
KECAMATAN KARTOHARJO				
13	Klegen	Nusa penida	Jl Nusa Penida	7,50
14	Klegen	Slamet riyadi	Jl Slamet Riyadi	7,40
15	Oro oro ombo	Kresno	Jl Kresno	7,20
16	Oro oro ombo	Pudak	Jl Pudak	5,60
17	Sukosari	Basuki rachmad	Jl Basuki Rahmad	4,40
18	Sukosari	Inka	Jl Sri Utomo	6,40
19	Tawangrejo	Tawangrejo	Jl Tawang Sari	5,50
20	Tawangrejo	Terminal purboyo	Jl Basuki Rahmad	4,40
21	Pilangbango	Pilangraya	Jl Pilang Raya	8,00
22	Kanigoro	Kampir	Jl Kampir	8,90
23	Kelun	Lapangan kelun	Jl Sri Waluyo	7,10
24	Kelun	Perum kelun (rel)	Jl Raya Kelun	6,90
25	Rejomulyo	Rejomulyo	Jl Sari Mulya	7,50
26	Kanigoro	Pucang sari	Jl Pucang Sari	9,70
KECAMATAN TAMAN				
27	Demangan	Jatimas	Jl Jatimas	8,30
28	Demangan	Lapangan demangan	Jl Sukarno Hatta	6,70

NO	KELURAHAN	TPS	LOKASI	JARAK ke TPA (Km)
29	Manisrejo	Kartika manis (TPS3R)	Jl Kartika Manis	9,30
30	Banjarejo	Sedoro (TPS3R)	Jl Sedoro	8,10
31	Taman	Salak	Jl Salak	5,70
32	Pandeyan	Pandeyan	Jl Serayu	6,70
33	Mojorejo	Margobawero	Jl margobawero	8,10
34	Kejuron	Kapt. Saputro	Jl Kapt.Saputro	7,00
35	Josenan	Tilam upih	Jl Tilam Upih	6,90
36	Josenan	Ngebrak	Lap. Ngebrak	8,20
37	Kuncen	Kuncen	Jl sendang	7,00
38	Banjarejo	Lori	Ljl lori	8,60

Total 38 unit TPS dan TPS3R yang melayani Kota Madiun rata-rata berjarak 2-9 km menuju TPA Winongo. Dimana pengangkutan sampah di layani DLHK Kota madiun memanfaatkan kendaraan gerobak bermotor, pickup, armroll dan dumptruck yang tersedia.



Gambar 5. 1 Peta pelayanan persampahan Kota Madiun

- **Proyeksi Timbulan Sampah**

Merujuk data Sistem Informasi Pengelolaan Sampah Nasional (SIPSN) Kota Madiun tahun 2022 memiliki timbulan sampah harian sebesar 44.219,80 ton/tahun atau sama dengan 121.15 ton/hari atau sama dengan 121.150 kg/hari,

total timbunan sampah ini berasal dari sampah rumah tangga dan sejenis rumah tangga yang dihasilkan 72.717 KK dari penduduk sebanyak 201.760 jiwa (Madiun, 2022), timbunan sampah di Kota Madiun di prediksi sebesar 0,5 Kg/kapita/hari untuk kategori kota menengah (Damanhuri, Erni and Padmi, 2018). Sebagai dasar dari perhitungan tarif retribusi Kota Madiun.

Tabel 5. 6 Timbunan sampah Kota Madiun

	Sat	Total	Manguharjo	Taman	Kartoharjo
Total Jumlah Penduduk	Jiwa	201.760	60.167	85.727	55.866
Total Jumlah KK	KK	72.717	22.364	30.348	20.005
Jumlah Jiwa dalam KK	Jiwa	3	3	3	3
Angka Timbunan sampah perkapita 0.5 kg/jiwa/hari	Kg/Jiwa/Hari	100,88	30,08	42,86	27,93
Timbunan Sampah	Ton/Tahun	36.821,20	10.980	15.645	10.196

Timbunan sampah di Kota Madiun dengan jumlah penduduk diatas di proyeksikan menghasilkan timbunan sampah mencapai 36.821..20 ton per hari, Kecamatan Taman menjadi penghasil sampah tertinggi dengan jumlah timbunan sampah sebesar 15.645 ton per hari.

- **Sumber Timbunan Sampah**

Sumber timbunan sampah di wilayah pelayanan berdasarkan atas banyaknya sampah rumah tangga dan sejenis rumah tangga dalam persen (%) berat yang dihasilkan dari beberapa kategori yang ditetapkan pemerintah daerah dalam hal ini adalah Kota Madiun. Kategori sumber timbunan sampah juga dapat menggunakan referensi golongan - 10 - tarif PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) yang disediakan oleh PT PLN (Persero), keadaan ini untuk mempermudah proses pendataan jumlah unit sumber sampah jika daerah belum memiliki kategori timbunan sampah (Kemendagri, 2021).

Berdasarkan Peraturan Direksi Nomor 0002.P-DIR-2015 tentang Pelaksanaan Tarif Tenaga Listrik yang disediakan oleh PT PLN (Persero) maka kategori tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut.

Rumah Tangga: Banyaknya sampah rumah tangga dan sejenis rumah tangga dalam persentase (%) berat yang dihasilkan oleh perseorangan, atau rumah susun bersubsidi untuk keperluan kegiatan rumah tangga.

Bisnis: Banyaknya sampah sejenis rumah tangga dalam persentase (%) berat yang dihasilkan oleh kegiatan bisnis/kegiatan yang bersifat komersial.

Fasilitas Masyarakat Milik Swasta: Banyaknya sampah sejenis rumah tangga dalam persentase (%) berat yang dihasilkan oleh kegiatan pada Fasilitas Masyarakat Milik Swasta, seperti yayasan/panti asuhan, sekolah, universitas/ perguruan tinggi, rumah sakit, lapas, dan fasilitas masyarakat milik swasta lainnya.

Industri: Banyaknya sampah sejenis rumah tangga dalam persentase (%) berat yang dihasilkan dari kegiatan industri pengolahan yang memberikan nilai tambah atas suatu produk atau kegiatan ekonomi yang mengubah barang dasar secara mekanis, fisika, kimia atau dengan tangan sehingga menjadi barang jadi atau setengah jadi atau mengubah barang yang kurang nilainya menjadi barang yang lebih tinggi nilainya dan sifatnya lebih dekat dengan pemakai akhir.

Umum: Banyaknya sampah sejenis rumah tangga dalam persentase (%) berat yang dihasilkan dari kegiatan dan kepentingan umum, perkantoran, Perusahaan Umum (Perum), dan gedung kantor perwakilan negara asing serta fasilitas umum.

Informasi data sambungan pelanggan PLN dipakai dalam perhitungan menentukan sumber timbulan sampah di Kota Madiun, jumlah sambungan PLN tersaji sebagai berikut.

Tabel 5. 7 Jumlah pelanggan PLN Kota Madiun tahun 2022

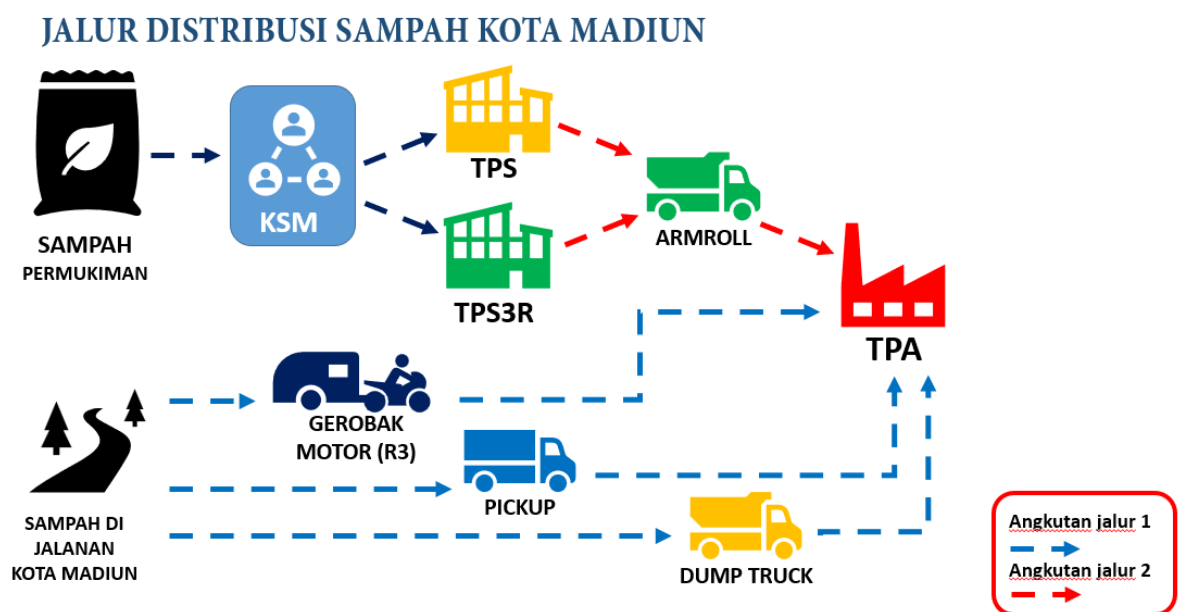
Kategori	Jumlah Pelanggan	Persentase timbulan sampah (%)
Rumah tangga	109.734	60%
Sosial	3.195	15%
Bisnis	10.281	9%
Industri	1.268	13%
Umum	1.236	3%
Jumlah	125.714	100%

Sumber : PLN Kota Madiun

Jumlah pelanggan PLN di Kota Madiun sejumlah 125.714 pelanggan dengan jumlah pelanggan terbanyak dari kategori rumah tangga sebanyak 109.734 sambungan, jumlah timbunan sampah yang berasal dari rumah tangga dianggap mencapai 60% dari total volume sampah Kota Madiun.

- Skema Penanganan Sampah

Skema penanganan sampah di Kota Madiun yang dikelola DLHK terdiri dari 2 komponen pengelolaan sampah yaitu transportasi/pengangkutan sampah residu yang berasal dari TPS/TPS3R/sampah di jalan menuju TPA dan pengelolaan akhir di TPA.



Gambar 5. 2 Skema pengelolaan sampah di Kota Madiun

Komponen pengumpulan dalam pengelolaan sampah terutama di kawasan permukiman sepenuhnya dilakukan oleh kelompok swadaya masyarakat (KSM), Kelompok ini sepenuhnya mengelola jalur distribusi sampah dari sumber ke tempat pengelolaan awal yaitu TPS/TPS3R dan melakukan pemilahan sampah sehingga menyisakan residu yang kemudian akan diangkut ke TPA.

Tabel 5. 8 Data komponen pengangkutan sampah Kota Madiun

Kecamatan	Kelurahan	TPS	Ritasi rata-rata	Frekwensi Angkutan
Manguharjo	Nambangan kidul	Merak	2	1-2 kontainer/hari
	Nambangan lor	Mayj Sungkono (TPS3R)	3	2-3 kontainer/hari
	Mangunharjo	Hayam wuruk	1	1 kontainer/hari
	Pangongangan	Pandan	2	2 kontainer / hari

Kecamatan	Kelurahan	TPS	Ritasi rata-rata	Frekwensi Angkutan
	Pangongangan	Matahari	0,2	1 kontainer/ 5 hari
	Winongo	Precet	1	1 kontainer/hari
	Sogaten	Padjajaran	1	1 kontainer/hari
	Sogaten	Gambir sawir	1	1 kontainer/hari
	Sogaten	Sekar tedjo	0,334	1 kontainer/ 3 hari
	Patihan	Kalasan	1	1 kontainer/hari
	Patihan	Singosari	0,334	1 kontainer/ 3 hari
	Madiun lor	Borobudur	2	2 kontainer / hari
Kartoharjo	Klegen	Nusa penida	2	2 kontainer / hari
	Klegen	Slamet riyadi	2	2 kontainer / hari
	Oro oro ombo	Kresno	3	3 kontainer / hari
	Oro oro ombo	Pudak	2	2 kontainer / hari
	Sukosari	Basuki rachmad	1	1 kontainer / hari
	Sukosari	Inka	1	1 kontainer / hari
	Tawangrejo	Tawangrejo	1	1 kontainer / hari
	Tawangrejo	Terminal purboyo	0,2	1 kontainer/ 5 hari
	Pilangbango	Pilangraya	2	2 kontainer / hari
	Kanigoro	Kampir	1	1 kontainer / hari
	Kelun	Lapangan kelun	0,2	1 kontainer/ 5 hari
	Kelun	Perum kelun (rel)	2	2 kontainer / hari
	Rejomulyo	Rejomulyo	1	1 kontainer / hari
	Kanigoro	Pucang sari	2	1-2 kontainer/hari
Taman	Demangan	Jatimas	0,334	1 kontainer/ 3 hari
	Demangan	Lapangan demangan	2	2 kontainer / hari
	Manisrejo	Kartika manis (TPS3R)	2	2 kontainer / hari
	Banjarejo	Sedoro (TPS3R)	3	2-3 kontainer/hari
	Taman	Salak	4	3-4 kontainer/hari
	Pandeyan	Pandeyan	0,334	1 kontainer/ 3 hari
	Mojorejo	Margobawero	2	2 kontainer / hari
	Kejuron	Kapt. Saputro	2	2 kontainer / hari
	Josenan	Tilam upih	0,334	1 kontainer/ 3 hari
	Josenan	Ngebrak	0,334	1 kontainer/ 3 hari
	Kuncen	Kuncen	0,334	1 kontainer/ 3 hari
	Banjarejo	Lori	0,334	1 kontainer/ 3 hari

Sumber: DLHK Kota Madiun

Timbulan sampah yang dapat diangkut DLHK Kota Madiun mencapai 116.000 m³/hari dengan memanfaatkan 3 jenis alat pengangkut yaitu menggunakan *armroll* dan *dump truck*, dan gerobak motor, sedangkan untuk penyapuan jalan dan pengambilan sampah di jalan memanfaatkan gerobak bermotor, ilustrasi penanganan sampah perhari di Kota Madiun sebagai berikut

Tabel 5. 9 Skema pelayanan sampah per hari

Jumlah Total Sampah (Data)	Ton	101
Wilayah Dengan TPS3R	14,59	

Jumlah Total Sampah (Data)	Ton	101
Wilayah Dengan TPS	86,29	
Sampah Terlayani	Ton	121
TPS3R (perhitungan residu 10%)	14,59	
TPS	86,29	
Jalan dan Insiden	20,15	
Sisa Sampah Akhir	Ton	116
Residu TPS 3R	14,40	
TPS	81,48	
Jalan dan Insiden	20,15	

Sumber: DLHK Kota Madiun

Simulasi di atas memberikan informasi bahwa sampah yang terlayani sejumlah 116 ton per hari, atau timbunan sampah meningkat 15% dari jumlah sampah yang di proyeksi, sampah ini berasal dari sumber jalanan dan aktivitas bersifat insidentil.

Perhitungan Sub Sistem Pengolahan Sampah TPS/TPS3R

- Tempat Penampungan Sementara (TPS)

Tempat penampungan sementara (TPS) di Kota Madiun totalnya berjumlah 35 titik yang tersebar di 3 kecamatan, kapasitas penampungan sampah di TPS rata-rata 6 m³ sesuai dengan jumlah kontainer yang tersedia, aktifitas di TPS tidak memiliki kegiatan dalam proses pengelolaan sampah selain pemilahan yang sebahagian besar dilakukan oleh pemulung, sisa residu yang dihasilkan kemudian diangkut ke TPA Winongo oleh armada pengangkutan sampah milik DLHK Kota Madiun, adapun data investasi dan operasional sebagai berikut.

Tabel 5. 10 Data investasi dan operasional TPS

DATA ADMINISTRASI			
Sampah Terlayani TPS	$T_{s.m \text{ TPS}}$	:	86,29 Ton/Hari
Densitas TPS	$M_{s.TPS}$	:	0,30 Ton/M ³
VARIABEL TETAP TPS			
Jumlah Jiwa per KK		:	3,00 Jiwa
Kapasitas TPS		:	6,00 Ton/Hari
Densitas TPS	M_s	:	0,30 Ton/M ³
Inflasi/pertahun	I	:	5% %/Tahun
BI rate	S_b	:	5% %/Tahun
KONTAINER			
Harga Kontainer	$H_{i.kontainer}$	:	59.000.000,00 Rp/Unit
Kapasitas Kontainer	$K_{kontainer}$	:	6,00 M ³ /Unit
Umur Teknis Kontainer	$U_{T.Kontainer}$	:	5,00 Tahun
Densitas Kontainer		:	0,16 Ton/M ³

LANDASAN KONTAINER			
Umur Teknis Landasan	$U_{T.Landasan}$	: 20,00	Tahun
Harga Landasan	$H_{i.Landasan}$	: 53.838.908,-	Rp/Unit

Sumber : Survei dan wawancara

Berdasarkan data diatas maka jumlah investasi dan operasional pengumpulan sampah di tingkat TPS/TPS3R dapat dihitung sebagai berikut.

- Kapasitas TPS/TPS3R

$$m_{TPS} = K \times M_s$$

Dimana :

K = Kapasitas TPS per hari (m^3 /hari).

M_s = Densitas sampah di bak kontainer (Ton/ m^3)

M_{TPS} = Kapasitas TPS per hari (Ton/hari)

Tabel 0.1. Perhitungan kapasitas TPS.

K	MS	MTPS
m^3	Ton/ m^3	Ton/hari
8,50	0,30	2,55

Kapasitas rata-rata TPS di Kota Madiun berkisar 2.55 ton per hari dengan jumlah kontainer sebanyak 1 unit.

- Jumlah TPS Ideal

$$n_{TPS} = \frac{T_{s.m\ TPS}}{m_{TPS}}$$

Dimana :

$T_{s.m}$ = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS per hari (Ton/hari).

M_{TPS} = Kapasitas TPS per hari (Ton/hari)

N_{TPS} = Kebutuhan jumlah TPS Ideal (Unit)

Tabel 0.2. Perhitungan kebutuhan TPS Ideal

$T_{s.m}$	m_{TPS}	N_{TPS}
Ton/hari	Ton/hari	Unit
86,29	2,55	34

Untuk mengelola sampah yang ada di Kota Madiun diperhitungkan dibutuhkan sebanyak 34 unit TPS sejenis dengan kondisi eksisting di Kota Madiun.

- Total Timbulan Sampah Terlayani TPS

$$T_{s.m\ TPS/tahun} = T_{s.m\ TPS/hari} \times 365 \text{ Hari/tahun}$$

Dimana :

$T_{s.m}$ = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS per hari (Ton/hari).

$T_{s.m}/\text{tahun}$ = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS per tahun (Ton/tahun).

Tabel 0.3. Perhitungan timbulan sampah TPS Per tahun

$T_{s.m}$	Hari/tahun	$T_{s.m}/\text{Tahun}$
Ton/hari	Hari	Ton/Tahun
86,29	365,00	31.495,30

Estimasi timbulan sampah Kota Madiun dalam waktu setahun diperkirakan mencapai 31.495,30 ton yang harus terlayani oleh tempat penampungan sementara.

- Biaya Investasi TPS

$$B_{i \text{ TPS per tahun}} = \frac{H_{iu \text{ container}} \times n_{TPS} \times (1 + I) \times (1 + S_b)}{U_t} + \frac{H_{iu \text{ landasan}} \times n_{TPS} \times (1 + I) \times (1 + S_b)}{U_t}$$

$$B_{i \text{ TPS/ton}} = \frac{B_{i \text{ TPS/tahun}}}{T_{s.m \text{ TPS ton/tahun}}}$$

Dimana :

$H_{iu \text{ kontainer}}$ = Harga investasi Kontainer (Rp/Unit)

$H_{iu \text{ landasan}}$ = Harga investasi landasan (Rp/Unit)

N_{TPS} = Kebutuhan jumlah TPS Ideal (Unit)

I = Inflasi per tahun (%)

S_b = Suku bunga BI (%)

$U_t \text{ Landasan}$ = Umur teknis landasan (tahun)

$U_t \text{ Kontainer}$ = Umur teknis kontainer (tahun)

$T_{s.m}/\text{tahun}$ = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS per tahun (Ton/thn).

$B_{i \text{ TPS}}$ = Biaya investasi TPS (Rp/tahun; Rp/Ton)

Tabel 0.4. Data investasi TPS Per tahun

$H_{iu \text{ kontainer}}$	$H_{iu \text{ landasan}}$	n_{TPS}	I	S_b	$U_t \text{ kontainer}$	$U_t \text{ Landasan}$	$T_{s.m}/\text{Tahun}$
Rp/Unit	Rp/Unit	Unit	%	%	Tahun	Tahun	Ton/Tahun
59.000.000,00	53.838.908,00	34	5%	5%	5,00	20,00	31.495,30

Tabel 0.5. Perhitungan investasi TPS Per tahun

B _i TPS per tahun	
Rp/Tahun	Rp/Ton
540.652.264,43	17.166,12

Hasil perhitungan investasi TPS pertahun dibutuhkan pembiayaan sejumlah Rp.540.652.264,43,- untuk mengelola seluruh timbulan sampah di Kota Madiun, sedangkan untuk biaya pengolahan sampah dalam satuan ton dibutuhkan biaya sebesar Rp.17.166 per ton.

- Tempat Penampungan Sementara 3R (TPS3R)

Tempat penampungan sementara 3R (TPS3R) di Kota Madiun totalnya berjumlah 3 titik yang tersebar di masing-masing di Kecamatan Mangunharjo di Kelurahan Nambangan Lor dan di Kelurahan Manisrejo dan Kelurahan Banjar Rejo Kecamatan Taman, aktifitas pengelolaan sampah di TPS3R hanya dilakukan dengan pemilahan dan pengomposan dengan data sebagai berikut.

Tabel 5. 11 Data bangunan TPS3R

TENAGA KERJA			
Gaji operator	:	2.158.890,00	Rp/orang/bulan
Asuransi kesehatan	:	10.555,00	Rp/orang/bulan
Harga APD	:	965.700,00	Rp/orang/tahun
DATA ADMINISTRASI			
Sampah terlayani TPS3R	$T_{s,m \text{ TPS3R}}$	: 14,59	Ton/Hari
Densitas sampah di TPS 3R	$M_s \text{ TPS3R}$	: 0,32	Ton/M ³
Tahun pembangunan TPS 3R	:	2021-2022	Tahun
Harga bangunan TPS 3R	H_{iu}	: 1.500.000.000,00	Rp/Unit
Harga timbangan	H_{iu}	: 100.000,00	Rp/Unit
Harga perlengkapan kantor	H_{iu}	: 1.000.000,00	Rp/Unit
Harga bahan bakar	H_{iu}	: 14.950,00	Rp/Liter
Harga listrik	H_{iu}	: 1.444,70	Rp/kWh
Kapasitas per TPS 3R	K	: 12	M ³ /Hari
Persentase pemeliharaan bangunan	:	3%	%/Tahun
Inflasi per tahun (i)	:	5%	%/Tahun
Bi rate	:	5%	%/Tahun
VARIABEL TETAP TPS 3R			
Densitas sampah di TPS 3R	M_s	: 0.32	Ton/M3
Daya lampu penerangan	:	0.4	Kwh/unit
OPSI MESIN & TEKNOLOGI TPS 3R			
MESIN PENCACAH			
Waktu kerja alat/mesin	:	8,00	Jam
Harga mesin pencacah	:	15.000.000,00	Rp/unit
Kapasitas mesin pencacah	:	1.000,00	Kg/jam/unit
Persentase pemeliharaan mesin pencacah	:		%/tahun
Umur teknis	:	5,00	tahun
Konsumsi bahan bakar mesin pencacah	:	0,40	L/jam

Berdasarkan data diatas maka dapat dilakukan perhitungan biaya di TPS3R, biaya yang dihitung dari pembangunan TPS3R adalah biaya investasi dan operasioanal sebagai berikut

- Kapasitas TPS3R per Hari

$$m_{TPS\ 3R\ Ton\ per\ hari} = K \times M_s$$

Dimana :

K = Kapasitas TPS3R per hari (m³/hari).

M_s = Densitas sampah di bak kontainer (Ton/m³)

M_{TPS} = Kapasitas TPS3R per hari (Ton/hari)

Tabel 5. 12 Kapasitas TPS3R

K	M _s	M _{TPS}
m ³	Ton/m ³	Ton/hari
12,00	0,32	3,84

Kapasitas TPS3R perharinya mencapai 3.84 ton per hari, keadaan ini memanfaatkan 2-3 kontainer per TPS3R.

- Jumlah TPS3R Ideal

$$n_{TPS3R} = \frac{T_{s.m\ TPS3R}}{m_{TPS3R}}$$

Dimana :

T_{s,m} = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS per hari (Ton/hari).

M_{TPS3R} = Kapasitas TPS3R per hari (Ton/hari)

N_{TPS3R} = Kebutuhan jumlah TPS3R Ideal (Unit)

Tabel 5. 13 Jumlah TPS3R Ideal

T _{s,m\ TPS3R}	m _{TPS3R}	N _{TPS3R}
Ton/hari	Ton/hari	Unit
14,59	3,84	3,8

Jumlah TPS3R ideal dalam menangani jumlah sampah di Kota Madiun membutuhkan 4 unit TPS.

- Total Timbulan Sampah TPS3R per tahun

$$T_{s.m\ TPS/tahun} = T_{s.m\ TPS/hari} \times 365\ Hari/tahun$$

Dimana :

T_{s,m} = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS3R per hari (Ton/hari).

T_{s,m/tahun} = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS3R per tahun (Ton/tahun).

Tabel 5. 14 Timbulan sampah TPS3R Per tahun

$T_{s,m}$	Hari/tahun	$T_{s,m}/Tahun$
Ton/hari	Hari	Ton/Tahun
14,59	365,00	5.325,90

Timbulan sampah yang dikelola TPS3R di Kota MAdiun dalam setahun dapat mengelola 5.325,90 ton sampah per tahunnya.

- Kasitas TPS3R per KK

$$n_{KK \text{ terlayani}} = \frac{T_{s,m \text{ TPS3R}} \times 1000 \text{ kg/ton}}{T_{s,m} \times n_{jiwa/KK}}$$

Dimana :

$T_{s,m}$ = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS3R per hari (Ton/hari).

$T_{s,m \text{ TPS3R}}$ = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS3R per tahun (kg/tahun).

$T_{s,m \text{ jiwa}}$ = Timbulan sampah per jiwa (kg/hari).

N_{jiwa} = Jumlah jiwa per KK

K_{TPS3R} = Kapasitas TPS3R Per KK

Tabel 5. 15 Kapasitas pelayanan TPS3R Per KK

$T_{s,m \text{ TPS3R}}$	$T_{s,m \text{ jiwa}}$	$n_{jiwa/kk}$	K_{TPS3R}
kg/hari	Kg	orang	KK
14.591,50	0,50	3,00	9.728

Ketersedian TPS3R di Kota Madiun dapat membantu pengelolaan sampah yang dihasilkan oleh 9.728 KK per hari dengan timbulan sampah yang diperkirakan sebesar 0,5 Kg/jiwa/hari.

- Jumlah Operator

$$n_{O \text{ TPS3R}} = 3 + (M_{TPS3R} - 1)$$

Dimana :

M_{TPS3R} = Kapasitas TPS3R per hari (Ton/hari)

$N_o \text{ TPS3R}$ = Jumlah operator ideal TPS3R (orang).

Tabel 5. 16 Kapasitas pelayanan TPS3R Per KK

M_{TPS}	$n_o \text{ TPS3R}$
Ton/hari	Orang/unit
3,84	6

Kebutuhan operator di tiap TPS3R di Kota Madiun membutuhkan minimal 6 orang operator per unit.

○ Biaya Investasi Bangunan

$$B_i \text{ Barang per tahun} = \frac{H_{iu \text{ barang}} \times n_{\text{barang}} \times (1 + I) \times (1 + S_b)}{U_t}$$

Dimana :

H_{iu} = Harga barang (Rp/unit).
 N = Kebutuhan Ideal (Unit)
 I = Inflasi per tahun (%)
 S = Suku bunga BI (%)
 U_t = Umur teknis (tahun)
 B_i per tahun = Biaya investasi per tahunan

Tabel 5. 17 Biaya investasi bangunan

H_{iu} Bang	n_{bangunan}	I	S_b	U_t bangunan	B_i bangTPS per tahun
Rp/Unit	Ts.m unit	%	%	Tahun	Rp/Tahun
1.050.000.000,00	4	5%	5%	15,00	293.254.951,17

Bangunan dibangun dibawah tahun 2020 dianggap memiliki sisa umur 15 tahun dan taksir harga saat ini 70%.

○ Biaya Investasi ATK

Tabel 5. 18 Biaya investasi ATK

H_{iu} ATK	n_{atk}	I	S_b	U_t bangunan	B_i ATKTPS per tahun
Rp/Unit	Ts.m unit	%	%	Tahun	Rp/Tahun
1.200.000,00	4	0%	0%	1,00	4.559.843,75

Biaya investasi ATK dibutuhkan sebesar Rp.4.559.843 per tahunnya untuk memenuhi kebutuhan ATK kantor TPS3R.

○ Biaya Investasi Timbangan

Tabel 5. 19 Biaya investasi timbangan

H_{iu} tim	$N_{\text{timbangan}}$	I	S_b	U_t bangunan	B_i tim TPS per tahun
Rp/Unit	Ts.m unit	%	%	Tahun	Rp/Tahun
100.000,00	4	5%	5%	5,00	83.787,13

○ Biaya Investasi Mesin Pencacah

Tabel 5. 20 Biaya investasi pencacah

H_{i,u} pencacah	n_{TPS}	I	S_b	U_t pencacah	B_i pencacah TPS per tahun
Rp/Unit	Ts.m unit	%	%	Tahun	Rp/Tahun
4.500.000,00	1	5%	5%	2,00	2.480.625,00

○ Biaya Investasi TPS3R

$$B_{i \text{ TPS3R Per tahun}} = B_{i \text{ Bangunan}} + B_{i \text{ ATK}} + B_{i \text{ timbangan}} + B_{i \text{ Pencacah}}$$

$$B_{i \text{ TPS3R/ton}} = \frac{B_{i \text{ TPS3R/tahun}}}{T_{s.m \text{ TPS3R ton/tahun}}}$$

Dimana :

$B_{i \text{ bangunan}}$ = Biaya investasi bangunan (Rp/tahun)
 $B_{i \text{ ATK}}$ = Biaya investasi ATK (Rp/tahun)
 $B_{i \text{ timbangan}}$ = Biaya investasi timbangan (Rp/tahun)
 $B_{i \text{ pencacah}}$ = Biaya investasi pencacah (Rp/tahun)
 $B_{i \text{ TPS3R}}$ = Biaya investasi TPS3R (Rp/tahun)
 $B_{i \text{ per tahun}}$ = Biaya investasi per tahun
 $T_{s.m/tahun}$ = Timbulan sampah yang dilayani seluruh TPS3R per tahun (Ton/tahun).

Tabel 5. 21 Biaya investasi TPS3R

B_i Bangunan	B_i ATK	B_i timbangan	B_i pencacah	T_{s.m}/Tahun	B_i TPS per tahun	
Rp/tahun	Rp/tahun	Rp/tahun	Rp/tahun	Ton/Tahun	Rp/Tahun	Rp/Ton
293.254.951,17	4.559.844	83.787,13	2.480.625,00	5.325,90	300.379.207	56.399,73

○ Biaya Operator

$$B_{O \text{ TPS3R}} = (G_o \times n_o \times n_{\text{TPS3R}} \times 12 \text{ bulan/tahun}) + (A \times n_o \times n_{\text{TPS3R}} \times 12 \text{ bulan/tahun})$$

Dimana :

G_o = Gaji operator (Rp/bulan)
 A = Asuransi kesehatan (Rp/bulan)
 n_o = Jumlah operator (orang)
 N_{TPS3R} = Jumlah TPS3R (unit)
 $B_{O \text{ TPS3R}}$ = Biaya operasional TPS3R (Rp/tahun)

Tabel 5. 22 Biaya operator TPS3R

G_o	A	N_o	N_{TPS3R}	Bulan/tahun	B_o TPS3R
Rp/bulan	Rp/bulan	orang	unit	bulan	Rp/tahun
2.158.890	10.555	6	1	12	152.034.706

○ Biaya Pemeliharaan TPS3R

$$B_{p \text{ TPS3R}} = ((P_{\text{bangunan}} \times H_{iu \text{ bangunan}}) + (P_{\text{ATK}} \times H_{iu \text{ ATK}}) + (P_{\text{timbangan}} \times H_{iu \text{ timbangan}})) \times n_{\text{TPS3R}}$$

Dimana :

P_{bangunan}	= Perawatan bangunan (%)
$H_{\text{iu Bang}}$	= Harga bangunan (Rp)
P_{ATK}	= Perawatan ATK (%)
$H_{\text{iu ATK}}$	= Harga ATK (Rp)
P_{timb}	= Perawatan timbangan (%)
$H_{\text{iu Timbangan}}$	= Harga timbangan (Rp)
$B_p \text{ TPS3R}$	= Biaya pemeliharaan TPS3R (Rp/tahun)

Tabel 5. 23 Biaya operator TPS3R

P_{bangunan}	$H_{\text{iu bangunan}}$	P_{ATK}	$H_{\text{i ATK}}$	$P_{\text{timbangan}}$	$H_{\text{iu timbangan}}$	$B_p \text{ TPS3R}$
%	Rp	%	Rp	%	Rp	Rp/tahun
3%	1.050.000.000,00	1%	1.200.000,00	1%	100.000,00	31.513.000,00

- Biaya Listrik

$$B_{L \text{ TPS3R}} = (D_{\text{lampu}} \times H_L \times W)$$

Dimana :

D_{listrik} = Daya listrik (kW)

H_L = Harga Listrik (Rp)

Waktu = Waktu operasi (jam)

$B_{L \text{ TPS3R}}$ = Biaya listrik TPS3R (Rp/tahun)

Tabel 5. 24 Biaya listrik TPS3R

D_{lampu}	H_L	Waktu opr	$\frac{\text{hari}}{\text{tahun}}$	$B_{L \text{ TPS3R}}$
Kw	Rp	Jam	hari	Rp/tahun
0,40	1.445	8	365	1.687.410

- Biaya APD TPS3R

$$B_{APD \text{ TPS3R}} = H_{APD} \times n_o \times n_{\text{TPS3R}}$$

Dimana :

H_{APD} = Harga APD (Rp per tahun)

N_o = Jumlah operator (orang)

$B_{APD \text{ TPS3}}$ = Biaya APD TPS3R (Rp/tahun)

Tabel 5. 25 Biaya APD TPS3R

H_{APD}	n_o	$B_{APD \text{ TPS3R}}$
Rp/orang/thn	orang	Rp/thn
965.700,00	6	5.639.688

- Biaya Operasional Mesin Pencacah

$$B_{op\ cacah\ TPS3R} = (P \times H_{i\ cacah}) + \left(\frac{T_{sm\ organik\ TPS3R} \times 1000 \frac{kg}{ton} \times k_{bbm} \times H_{bbm} \times 365 \frac{hari}{thn}}{m_{cakah}} \right)$$

Dimana :

P = perawatan mesin pencacah (% per tahun)

H_{i cacah} = Harga mesin pencacah (Rp)

T_{s.m organik} = Timbulan sampah organik yang dilayani TPS3R per tahun (Ton/tahun).

K_{BBM} = Penggunaan BBM (l/jam)

H_{BBM} = Harga BBM (Rp/L)

M_{cakah} = Kapasitas mesin cacah (kg/jam)

B_{op cacah TPS3R} = Biaya operasional cacah TPS3R (Rp/tahun).

Tabel 5. 26 Biaya operasional mesin pencacah

P	H _{i cacah}	T _{s.m organik TPS3R}	K _{BBM}	H _{BBM}	Hari/Tahun	m _{cakah}	B _{op cacah TPS3R}
%/tahun	Rp	Ton/tahun	l/jam	Rp/liter	hari	Kg/jam	Rp/tahun
0%	4.500.000	3.728	0,40	14.950	365	1.000	8.137.385.531

Biaya operasional TPS3R dengan mesin pencacah membutuhkan biaya hingga Rp.8.137.385.531,- per tahun.

- o Biaya Pengolahan Sampah dengan Pencacah

$$B_{OP\ TPS3R} = \%_{pencacahan} \times (B_o + B_p + B_L + B_{BBM} + B_{APD}) + B_{OP\ pencacah}$$

$$B_{OP\ TPS3R} ./ ton = \frac{B_{OP\ TPS3R\ per\ tahun}}{T_{s\ m\ pencacahan} \times 365}$$

Dimana :

%Pencacah = Persentase sampah yang dicacah (%)

B_o = Biaya Operator (Rp/tahun)

B_p = Biaya pemeliharaan TPS3R per tahun (Ton/tahun).

B_{APD} = Biaya APD (Rp/tahun)

B_L = Biaya listrik (Rp/tahun)

B_{op} = Biaya operasional cacah TPS3R (Rp/tahun)

N_{TPS3R} = jumlah TPS3R (unit)

Tabel 5. 27 Data pengolahan sampah dengan mesin pencacah

%pencacah	B _o	B _p	B _L	B _{APD}	B _{op} Pencacah	N _{TPS3R}
%	Rp/thn	Rp/thn	Rp/thn	Rp/thn	Kg/jam	unit
30%	152.034.706	31.513.000	1.687.409,60	5.639.688	8.137.385.531	4

Tabel 5. 28 Biaya pengolahan sampah dengan mesin pencacah

B_{op cacah TPS3R}

Rp/tahun	Rp/ton
8.328.260.339	6.120

Harga pengelolaan sampah pada TPS3R mencapai Rp.8.328.260.339 per tahun dengan biaya pengelolaan per ton sebesar Rp. 6120,-

Perhitungan Sub Sistem Pengangkutan Sampah

Sistem pengangkutan sampah di Kota Madiun terdiri dari 2 jalur yaitu. pengangkutan residu yang berasal dari TPS/TPS3R yang dilayani dengan kendaraan *dumptruck* dan *armroll*, selanjutnya adalah pengangkutan sampah jalanan dan sampah insidensial yang dilayani dengan kendaraan *dumptruck* dan becak motor roda tiga.

- Pengangkutan sampah dengan kendaraan bermotor roda tiga (R3)

Pengangkutan sampah menggunakan kendaraan bermotor roda tiga(R3) dilakukan untuk mengambil sampah yang berada di jalan-jalan hasil aktifitas penyapuan jalan, selain itu kendaraan ini juga digunakan untuk mengangkut sampah-sampah insidensial yang memiliki volume kecil, pengangkutan ini selanjutnya akan melakukan pengumpulan di TPS terdekat untuk selanjutnya di angkut keTPA menggunakan *armroll* maupun DT.

Tabel 5. 29 Data alat pengangkut R3

DATA TENAGA KERJA			
Jumlah operator/gerobak	n _o :	1	Orang
Gaji operator	G _o :	2.158.890	Rp/orang/tahun
Asuransi kesehatan	A :	10.555	Rp/orang/tahun
Harga Apd	H _{apd} :	965.700	Rp/orang/tahun
DATA ADMINISTRASI			
Tahun pengadaan	:	2016-2022	
Harga gerobak motor	H _{iu} :	38.500.000	Rp/unit
Jumlah kendaraan yg tersedia	:	6	unit
Harga BBM	H _{bbm} :	10.000	Rp/liter
Harga perpanjang pajak kendaraan bermotor.	H _{pt} :	284.500	Rp/unit/tahun
%Pemeliharaan gerobak motor	P :	1,1%	%/tahun
Inflasi	I :	5%	%
BI rate	S _b :	5%	%
DATA TEKNIS			
Timbulan sampah yang terlayani gerobak motor	T _{s,m} :	6,65	Ton/hari
Kapasitas per gerobak motor	K :	1,5	m ³
Jumlah ritasi gerobak motor/hari	R :	6	rit/hari

Jarak/rit	J_t	:	7	Km/rit
Densitas sampah gerobak	M_s	:	0,12	ton/m ³
Umur teknis gerobak motor	U_t	:	1	tahun
Konsumsi bahan bakar	K_{bbm}	:	0,04	L/Km

Dari data di atas dapat diperhitungkan kebutuhan pengangkutan menggunakan kendaraan roda tiga sebagai berikut.

- Kapasitas Gerobak Bermotor

$$m_{Motor} = K \times R \times M_s$$

Dimana :

K = Kapasitas R3 per hari (m³/hari).

R = Jumlah ritasi per hari

M_s = Densitas R3 (Ton/m³).

m_{motor} = Kapasitas R3 (Ton/hari)

Tabel 5. 30 Perhitungan kapasitas R3

K	R	M_s	m_{Motor}
m ³	Ritasi/Hari	Ton/m ³	Ton/hari
1,54	6,00	0,12	1,11

Kapasitas pengangkutan gerobak motor per harinya sebesar 1,11 ton perhari per unit kendaraan.

- Jumlah Ideal Gerobak Motor

$$n_{Motor} = \frac{T_{s.m}}{m_{Motor}}$$

Dimana :

$T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh R3 per hari.

m_{motor} = Kapasitas R3 (Ton/hari)

n_{motor} = Jumlah R3 ideal (unit)

Tabel 5. 31 Perhitungan Jumlah ideal R3

$T_{s.m}$	m_{Motor}	n_{Motor}
Ton/hari	Ton/hari	Unit
6,65	1,11	6,00

Untuk melayani timbulan sampah sebanyak 6.65 ton per hari membutuhkan gerobak motor sebanyak 6 unit.

- Total Timbulan Sampah Terlayani Gerobak per Tahun

$$T_{s.m \ motor / tahun} = T_{s.m \ motor / hari} \times 365^{Hari / Tahun}$$

Dimana :

$T_{s,m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh R3 per hari.

$T_{s,m}/thn$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh R3 per tahun.

Tabel 5. 32 Perhitungan Jumlah timbulan sampah yang terlayani R3 per tahun

$T_{s,m}$	Hari/tahun	$T_{s,m}/Tahun$
Ton/hari	Hari	Ton/Tahun
6,65	365,00	2.428,27

Dengan kemampuan unit R3 dapat dilihat total sampah yang dapat terangkut sebanyak 2.428,27 ton per tahun.

- o Biaya Investasi Gerobak Bermotor

$$B_{i\ Motor}/tahun = \frac{H_{iu} \times n_{Motor} \times (1 + I) \times (1 + S_b)}{U_t}$$

$$B_{i\ Motor}/Ton = \frac{B_{i\ Motor}/tahun}{T_{s,m\ Motor\ ton/tahun}}$$

Dimana :

$B_{i\ Motor}$ = Biaya investasi R3 (Rp/tahun).

H_{iu} = Harga investasi R3 (Rp/unit).

I = Inflasi (%).

S_b = Suku bunga (%).

U_t = Umur teknis (tahun)

$T_{s,m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh R3 per hari.

n_{motor} = Jumlah R3 ideal (unit)

Tabel 5. 33 Perhitungan biaya investasi becak motor

H_{iu}	n_{Motor}	I	S_b	U_t	$B_{i\ Motor}$	
Rp/Unit	Unit	%	%	Tahun	Rp/Tahun	Rp/Ton
38.500.000,00	6,00	5%	5%	5,00	50.935.500	20.976

Biaya investasi yang dibutuhkan untuk pengangkutan sampah menggunakan R3 diperhitungkan sebesar Rp.50.935.500,- per tahun atau Rp.20.976,- per ton.

- o Biaya Operator

$$B_{O\ motor} = (G_o \times n_o \times n_{Motor} \times 12 \text{ Bulan}/Tahun) + (A \times n_o \times n_{Motor} \times 12 \text{ Bulan}/Tahun)$$

Dimana :

B_o = Biaya operator (Rp/tahun).

G_o = Gaji operator (Rp/tahun).

A = Asuransi kesehatan operator (Rp/tahun).

n_{motor} = Jumlah R3 ideal (unit)

Tabel 5. 34 Perhitungan biaya operasional operator R3

G_o	A	n_o	n_{Motor}	bulan/Tahun	B_{o Motor}
(Rp/orang/bulan)	(Rp/orang/bulan)	orang	Unit	bulan	Rp/Tahun
2.158.890,00	10.555,00	1	6	12	156.200.040

Biaya operator R3 ideal dalam setahun membutuhkan biaya sebesar Rp.156.200.040,- per tahun.

- o Biaya Pemeliharaan

$$B_{p \text{ Motor}} = P \times H_{iu} \times n_{Motor}$$

Dimana :

P = Persentasi biaya pemeliharaan R3 (%/tahun).

Bp = biaya Pemeliharaan R3 (%/tahun).

Hiu = Harga investasi R3 (Rp/unit).

nmotor = Jumlah R3 ideal (unit)

Tabel 5. 35 Perhitungan biaya pemeliharaan R3

P	H_{iu}	n_{Motor}	B_{p Motor}
(%/Tahun)	(Rp/unit)	Unit	(Rp/tahun)
1%	38.500.000,00	6	2.449.590

Kebutuhan perawatan seluruh unit R3 dengan besaran 1.1% pertahun dihitung sebesar Rp. 2.449.500,- per tahun.

- o Biaya BBM

$$B_{bm \text{ Motor}} = J_t \times R \times K_{bbm} \times H_{bbm} \times n_{Motor} \times 365 \text{ hari/tahun}$$

Dimana :

B_{bm} = Biaya BBM (Rp/tahun).

J_t = Jarak rit R3 (km/rit)

R = Jumlah rit per hari.

K_{.BBM} = Kapasitas BBM (Liter/Km).

H_{BBM} = Harga BBM yang dipakai (Rp/liter)

n_{motor} = Jumlah R3 ideal (unit)

Tabel 5. 36 Perhitungan biaya BBM R3

J_t	R	K_{bbm}	H_{bbm}	n_{Motor}	Hari/thn	B_{bm Motor}
(Km/Rit)	Rit/hari	Liter/km	Rp/Liter	Unit	Hari	(Rp/tahun)
7	6,00	0,04	10.000,00	6	365	36.792.000

Kebutuhan BBM R3 untuk operasional pengangkutan sampah membutuhkan biaya sebesar Rp.36.792.000,- per tahun.

- Biaya Pajak Kendaraan

$$B_{pt} = H_{pt} \times n_{Motor}$$

Dimana :

B_{pt} = Biaya pajak kendaraan (Rp/tahun).

H_{pt} = Harga Pajak kendaraan (Rp/tahun/unit).

n_{motor} = Jumlah R3 ideal (unit)

Tabel 5. 37 Perhitungan biaya pajak kendaran R3

H_{pt}	n_{Motor}	B_{pt}
(Rp/tahun/unit)	Unit	(Rp/tahun)
284.500	6	1.707.000

Kebutuhan pembayaran pajak R3 sebesar Rp.284.500,- per unit, sehingga dibutuhkan biaya sebesar Rp.1.707.000,- per tahun untuk pengurusan pajak R3.

- Biaya APD

$$B_{APD} = H_{APD} \times n_{Motor}$$

Dimana :

B_{APD} = Biaya APD (Rp/tahun).

H_{APD} = Harga APD (Rp/orang/unit).

n_{motor} = Jumlah R3 ideal (unit)

Tabel 5. 38 Perhitungan biaya APD operator

H_{apd}	n_{Motor}	B_{apd}
(Rp/orang/tahun)	Unit	(Rp/tahun)
965.700	6	5.794.200

Kebutuhan APD untuk setiap operator membutuhkan alokasi biaya sebesar Rp.5.794.200,- per tahun.

- Biaya Operasional dan Pemeliharaan R3

$$B_{op\ motor/tahun} = B_o + B_p + B_{bm} + B_{pt} + B_{APD}$$

$$B_{op\ motor/ton} = \frac{B_{op\ motor/tahun}}{T_{s.m}}$$

Dimana :

B_{op} = Biaya O dan P R3 (Rp/tahun).

B_o = Biaya operator (Rp/tahun).

B_p = Biaya pemeliharaan R3 (Rp/tahun).

B_{bm} = Biaya BBM (Rp/tahun).

B_{pt} = Biaya pajak kendaraan (Rp/tahun).

B_{APD} = Biaya APD (Rp/tahun).

$T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh R3 (ton/tahun)

Tabel 5. 39 Perhitungan biaya operasional dan pemeliharaan R3

B_o	Rp/Tahun	156.200.040
B_p	(Rp/tahun)	2.449.590
B_{bm}	(Rp/tahun)	36.792.000
B_{pt}	(Rp/tahun)	1.707.000
B_{APD}	(Rp/tahun)	5.794.200
$T_{s.m}$	Ton/Tahun	2.428
$B_{op\ motor}$	(Rp/tahun)	202.942.830
	(Rp/ton)	83.575

Total biaya O dan P pengangkutan sampah menggunakan kendaraan R3 sebesar Rp.202.942.830,- per tahun dengan biaya pengangkutan per ton sebesar Rp.83.575,-

- o Biaya Pengumpulan Sampah Menggunakan R3

$$B_{PS\ Motor/tahun} = B_{i\ Motor/tahun} + B_{op\ motor}$$

$$B_{PS\ Motor/ton} = B_{i\ Motor/ton} + B_{op\ motor}$$

Dimana :

$B_{i\ Motor}$ = Biaya investasi R3 (Rp/tahun).dan (Rp/Ton)
 $B_{op\ Motor}$ = Biaya operasional R3 (Rp/tahun). dan (Rp/Ton)
 B_{ps} = Biaya pengumpulan sampah (Rp/tahun). dan (Rp/Ton)

Tabel 5. 40 Perhitungan biaya operasional dan pemeliharaan gerobak

$B_{i\ Motor}$		$B_{op\ motor}$		$B_{ps\ Motor}$	
Rp/Tahun	Rp/Ton	(Rp/tahun)	(Rp/ton)	(Rp/tahun)	(Rp/ton)
50.935.500	20.976	202.942.830	83.575	253.878.330	104.551

Penggunaan R3 sebagai kendaraan pengumpulan sampah membutuhkan biaya sebesar Rp.253.878.330,- per tahun dengan biaya pengangkutan per ton sebesar Rp. 104.551,-

- Pengangkutan Sampah dengan Kendaraan Pickup (L300)

Pengangkutan sampah menggunakan pickup digunakan untuk mengambil sampah yang berada di jalan-jalan Kota Madiun yang masih terjangkau pickup namun tidak terjangkau kendaraan seperti dumptruck.

Tabel 5. 41 Data alat pengangkut Dumptruck

DATA TENAGA KERJA			
Jumlah operator/DT	n_o	:	2 Orang

Gaji operator	G_o	:	2.158.890	Rp/Orang/tahun
Asuransi kesehatan	A	:	10.555	Rp/Orang/tahun
Harga APD	H_{apd}	:	965.700	Rp/Orang/tahun
DATA ADMINISTRASI				
Harga pickup	H_{iu}	:	216.881.600	Rp/unit
Jumlah kendaraan yg tersedia		:	4	Unit
Harga bbm	H_{bbm}	:	6.800	Rp/Liter
Biaya KIR pickup		:	76.500	Rp/Unit/Tahun
Harga perpanjang pajak kendaraan bermotor.	H_{pt}	:	786.000	Rp/Unit/Tahun
%Pemeliharaan pickup	P	:	0,46%	%/tahun
Inflasi/pertahun	I	:	5%	%
Bi rate	S_b	:	5%	%
DATA TEKNIS				
Timbulan sampah yang terlayani <i>Pickup</i>	$T_{s,m}$	:	6,48	Ton/Hari
Kapasitas per <i>Pickup</i>	K	:	3,0	m^3
Jumlah ritasi <i>Pickup</i> /hari	R	:	3	Rit/Hari
Jarak/rit	J_t	:	7	Km/rit
Densitas <i>Pickup</i>	M_s	:	0,18	Ton/ M^3
Umur teknis <i>Pickup</i>	U_t	:	5	Tahun
Konsumsi bahan bakar	K_{bbm}	:	0,08	L/Km

Berdasarkan data diatas dapat diperhitungkan kebutuhan pengangkutan menggunakan kendaraan *pickup* sebagai berikut.

- Kapasitas Pickup

$$m_K = K \times R \times M_s$$

Dimana :

K = Kapasitas Kendaraan per hari (m^3 /hari).

R = Jumlah ritasi per hari

M_s = Densitas sampah (Ton/ m^3).

m_K = Kapasitas kendaraan (Ton/hari)

Tabel 5. 42 Perhitungan kapasitas pickup

K	R	M_s	M_{pickup}
m^3	Ritasi/Hari	Ton/ m^3	Ton/hari
3,00	3,00	0,18	1,62

- Jumlah Pickup

$$n_K = \frac{T_{s,m} K}{m_K}$$

Dimana :

$T_{s,m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan per

hari.
 M_K = Kapasitas Kendaraan (Ton/hari)
 n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 43 Perhitungan kebutuhan unit pickup

$T_{s.m}$	m_{pickup}	n_{pickup}
Ton/hari	Ton/hari	Unit
6,48	1,62	4,00

Jumlah kendaraan ideal jenis *Pickup* yg dibutuhkan sebagai kendaraan pengumpulan sampah sebanyak 4 unit.

- Total Timbulan Sampah yang Terlayani Pickup

$$T_{s.m\ K/tahun} = T_{s.m\ K/hari} \times 365^{Hari/Tahun}$$

Dimana :

$T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan/hari.

$T_{s.m/thn}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan/thn.

Tabel 5. 44 Perhitungan timbulan sampah yang dilayani pickup

$T_{s.m}$	Hari/tahun	$T_{s.m/Tahun}$
Ton/hari	Hari	Ton/Tahun
6,48	365,00	2.365,20

Total timbulan sampah yang terlayani pickup selama setahun sebesar 2.365,20 ton per tahunnya.

- Biaya Investasi

$$B_{i\ K\ per\ tahun} = \frac{H_{iu} \times n_K \times (1 + I) \times (1 + S_b)}{U_t}$$

$$B_{i\ K/ton} = \frac{B_{i\ K/tahun}}{T_{s.m\ K\ ton/tahun}}$$

Dimana:

$B_{i\ K}$ = Biaya investasi kendaraan (Rp/tahun).

H_{iu} = Harga investasi kendaraan (Rp/unit).

I = Inflasi (%).

S_b = Suku bunga (%).

U_t = Umur teknis (tahun)

$T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan/hari.

N_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 45 Perhitungan biaya investasi pickup

H_{iu}	n_{pickup}	I	S_b	U_t	$T_{s.m/Tahun}$	$B_{i\ pickup}$	
Rp/Unit	Unit	%	%	Tahun	Ton/Tahun	Rp/Tahun	Rp/Ton
216.881.600,00	4,00	5%	5%	5,00	2.365,20	191.289.571	80.877

Biaya investasi pengangkutan sampah menggunakan kendaraan jenis pickup sebesar Rp.191.289.571,- per tahun atau Rp.80.877,- per ton sampah.

○ Biaya Operator Pickup

$$B_{o\ K} = (G_o \times n_o \times n_k \times 12 \text{ bulan/tahun}) + (A \times n_o \times n_k \times 12 \text{ bulan/tahun})$$

Dimana:

B_o = Biaya operator (Rp/tahun).

G_o = Gaji operator (Rp/tahun).

A = Asuransi kesehatan operator (Rp/tahun).

N_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 46 Perhitungan biaya operator pickup

G_o	A	n_o	n_{pickup}	bulan/tahun	$B_{o\ pickup}$
(Rp/orang/bulan)	(Rp/orang/bulan)	orang	Unit	bulan	Rp/Tahun
2.158.890,00	10.555,00	2	4	12	208.266.720

Biaya operator pickup ideal dalam setahun membutuhkan biaya sebesar Rp.208.266.720,- per tahun.

○ Biaya Pemeliharaan Pickup

$$B_{p\ K} = P \times H_{iu} \times n_k$$

Dimana :

B_{pk} = Biaya Pemeliharaan kendaraan (%/tahun).

P = Persentasi biaya pemeliharaan kendaraan (%/tahun).

H_{iu} = Harga investasi kendaraan (Rp/unit).

n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 47 Perhitungan biaya pemeliharaan DT

P	H_{iu}	n_{pickup}	$B_{p\ pickup}$
(%/Tahun)	(Rp/unit)	Unit	(Rp/tahun)
0,46%	216.881.600,00	4	4.000.000

Kebutuhan perawatan seluruh unit pickup dengan besaran 0.46% pertahun dihitung sebesar Rp. 4.000.000,- per tahun.

- Biaya BBM

$$B_{bm\ K} = J_t \times R \times K_{bbm} \times H_{bbm} \times n_K \times 365 \text{ hari/tahun}$$

Dimana :

- B_{bm} = Biaya BBM (Rp/tahun).
- J_t = Jarak rit kendaraan (km/rit)
- R = Jumlah rit per hari.
- K_{BBM} = Kapasitas BBM (Liter/Km).
- H_{BBM} = Harga BBM yang dipakai (Rp/liter)
- n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 48 Perhitungan biaya pemeliharaan pickup

J_t (Km/Rit)	R Rit/hari	K_{bbm} Liter/km	H_{bbm} Rp/Liter	n_{pickup} Unit	Hari/thn	$B_{bm\ pickup}$ (Rp/tahun)
7	3,00	0,08	6.800,00	4	365	16.037.538

Biaya BBM untuk kebutuhan kendaraan pickup mengangkut sampah dalam setahun membutuhkan biaya sebesar Rp.16.037.538,- per tahun.

- Biaya Pajak dan Kir

$$B_{pt} = H_{pt} \times n_K$$

Dimana :

- B_{pt} = Biaya pajak dan kir kendaraan (Rp/tahun).
- H_{pt} = Harga pajak dan kir (Rp/tahun)
- n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 49 Perhitungan biaya pajak dan kir

H_{pt} (Rp/tahun/unit)	n_{DT} Unit	B_{pt} (Rp/tahun)
862.500	4	3.450.000

Kebutuhan biaya untuk pajak dan kir kendaraan pickup mengangkut sampah dalam setahun sebesar Rp.3.450.000,- per tahun.

- Biaya APD

$$B_{APD} = H_{APD} \times n_K$$

Dimana :

- B_{APD} = Biaya APD (Rp/tahun).
- H_{APD} = Harga APD (Rp/tahun)
- n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 50 Perhitungan biaya APD

H_{apd} (Rp/orang/tahun)	n_{DT} Unit	B_{apd} (Rp/tahun)
965.700	4	3.862.800

Kebutuhan biaya untuk APD operator kendaraan pickup mengangkut sampah dalam setahun sebesar Rp.3.862.800,- per tahun.

- o Biaya Operasional dan Pemeliharaan

$$B_{op\ K/tahun} = B_o + B_p + B_{bm} + B_{pt} + B_{APD}$$

$$B_{opK/ton} = \frac{B_{op\ K/tahun}}{T_{s.m\ ton/tahun}}$$

Dimana :

- $B_{op\ K}$ = Biaya O dan P Kendaraan (Rp/tahun).
- B_o = Biaya operator (Rp/tahun).
- B_p = Biaya Perawatan (Rp/tahun).
- B_{pb} = Biaya pergantian ban (Rp/tahun).
- B_{bm} = Biaya BBM (Rp/tahun).
- B_{pt} = Biaya pajak kendaraan (Rp/tahun).
- B_{APD} = Biaya APD (Rp/tahun).
- $T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani kendaraan(ton/tahun)

Tabel 5. 51 Perhitungan biaya operasional pickup

B_o	Rp/Tahun	208.266.720
B_p	Rp/Tahun	4.000.000
B_{bm}	Rp/Tahun	16.037.538
B_{pt}	Rp/Tahun	3.450.000
B_{APD}	Rp/Tahun	3.862.800
$T_{s.m}$	Ton/Tahun	2.365
Bop DT	Rp/Tahun	235.617.058
	Rp/ton	99.618

Biaya operasional pengangkutan sampah menggunakan kendaraan pickup sebesar Rp.235.617.058,- per tahun dengan biaya pengangkutan per ton sebesar Rp. 99.618,-

- o Biaya Pengumpulan Sampah Menggunakan Pickup

$$B_{PS\ K/tahun} = B_{i\ K/tahun} + B_{op\ K/tahun}$$

$$B_{PS\ K/ton} = B_{i\ K/ton} + B_{op\ K/ton}$$

Dimana :

- $B_{i\ k}$ = Biaya investasi kendaraan (Rp/tahun).dan (Rp/Ton)
- $B_{op\ K}$ = Biaya operasional (Rp/tahun). dan (Rp/Ton)
- B_{ps} = Biaya pengumpulan sampah (Rp/tahun). dan (Rp/Ton)



Tabel 5. 52 Perhitungan biaya operasional dan pemeliharaan pickup

B_i pickup		B_{op} pickup		B_{ps} pickup	
Rp/Tahun	Rp/Ton	(Rp/tahun)	(Rp/ton)	(Rp/tahun)	(Rp/ton)
191.289.571	80.877	235.617.058	99.618	426.906.630	180.495

Penggunaan pickup sebagai kendaraan pengumpulan sampah membutuhkan biaya sebesar Rp.429.906.630,- per tahun dengan biaya pengangkutan per ton sebesar Rp. 180.495,-

- Pengangkutan Sampah dengan Kendaraan *Dumptruck* (DT)

Pengangkutan sampah menggunakan dumptruck digunakan untuk mengambil sampah yang berada di jalan-jalan Kota Madiun, kendaraan ini juga dipergunakan mengangkut sampah yang memiliki jumlah besar seperti sampah dahan dan pohon kayu, sampah akibat kegiatan insidental di Kota Madiun.

Tabel 5. 53 Data alat pengangkut *Dumptruck*

DATA TENAGA KERJA			
Jumlah operator/DT	n _o :	2	Orang
Gaji operator	G _o :	2.158.890	Rp/Orang/tahun
Asuransi kesehatan	A :	10.555	Rp/Orang/tahun
Harga APD	H _{apd} :	965.700	Rp/Orang/tahun
DATA ADMINISTRASI			
Harga DT	H _{iu} :	340.017.900	Rp/unit
Harga ban DT	:	1.238.000	Rp/buah
Jumlah ban DT	:	6	Buah
Jumlah kendaraan yg tersedia	:	3	Unit
Harga bbm	H _{bbm} :	6.800	Rp/Liter
Biaya kir DT	:	101.500	Rp/Unit/Tahun
Harga perpanjang pajak kendaraan bermotor.	H _{pt} :	1.938.200	Rp/Unit/Tahun
%Pemeliharaan DT	P :	0,47%	%/tahun
Inflasi/pertahun	I :	5%	%
Bi rate	S _b :	5%	%
DATA TEKNIS			
Timbulan sampah yang terlayani DT	T _{s.m} :	13,50	Ton/Hari
Kapasitas per DT	K :	5,0	m ³
Jumlah ritasi DT/hari	R :	3	Rit/Hari
Jarak/rit	J _t :	7	Km/rit
Densitas DT	M _s :	0,30	Ton/M ³

Umur teknis DT	U_t :	5	Tahun
Konsumsi bahan bakar	K_{bbm} :	0,07	L/Km
Umur teknis ban DT	U_{tb}	15.000	Km/ban

Dari data di atas dapat diperhitungkan kebutuhan pengangkutan menggunakan kendaraan Dumptruck sebagai berikut.

- Kapasitas DT

$$m_K = K \times R \times M_S$$

Dimana :

K = Kapasitas Kendaraan per hari (m^3 /hari).

R = Jumlah ritasi per hari

M_S = Densitas sampah (Ton/m^3).

m_K = Kapasitas kendaraan (Ton /hari)

Tabel 5. 54 Perhitungan kapasitas pickup

K	R	M_S	M_{pickup}
m^3	Ritasi/Hari	Ton/m^3	$Ton/hari$
3,00	3,00	0,18	1,62

- Jumlah DT

$$n_K = \frac{T_{s.m K}}{m_K}$$

Dimana :

$T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan per hari.

M_K = Kapasitas Kendaraan (Ton /hari)

n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 55 Perhitungan kebutuhan unit pickup

$T_{s.m}$	m_{pickup}	n_{pickup}
$Ton/hari$	$Ton/hari$	Unit
6,48	1,62	4,00

Jumlah kendaraan ideal jenis *Pickup* yg dibutuhkan sebagai kendaraan pengumpulan sampah sebanyak 4 unit.

- Total Timbulan Sampah yang Terlayani DT

$$T_{s.m K/tahun} = T_{s.m K/hari} \times 365^{Hari/Tahun}$$

Dimana :

$T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan/hari.

$T_{s.m/thn}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan/thn.

Tabel 5. 56 Perhitungan timbulan sampah yang dilayani pickup

T_{s.m}	Hari/tahun	T_{s.m}/Tahun
Ton/hari	Hari	Ton/Tahun
6,48	365,00	2.365,20

Total timbulan sampah yang terlayani pickup selama setahun sebesar 2.365,20 ton per tahunnya.

- o Biaya Investasi

$$B_{iK \text{ per tahun}} = \frac{H_{iu} \times n_K \times (1 + I) \times (1 + S_b)}{U_t}$$

$$B_{iK/ton} = \frac{B_{iK/tahun}}{T_{s.mK \text{ ton/tahun}}}$$

Dimana:

- B_{iK} = Biaya investasi kendaraan (Rp/tahun).
- H_{iu} = Harga investasi kendaraan (Rp/unit).
- I = Inflasi (%).
- S_b = Suku bunga (%).
- U_t = Umur teknis (tahun)
- T_{s.m} = Jumlah timbulan sampah yang dilayani seluruh kendaraan/hari.
- N_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 57 Perhitungan biaya investasi pickup

H_{iu}	n_{pickup}	I	S_b	U_t	T_{s.m}/Tahun	B_{i pickup}	
Rp/Unit	Unit	%	%	Tahun	Ton/Tahun	Rp/Tahun	Rp/Ton
216.881.600,00	4,00	5%	5%	5,00	2.365,20	191.289.571	80.877

Biaya investasi pengangkutan sampah menggunakan kendaraan jenis pickup sebesar Rp.191.289.571,- per tahun atau Rp.80.877,- per ton sampah.

- o Biaya Operator DT

$$B_{oK} = (G_o \times n_o \times n_K \times 12 \text{ bulan/tahun}) + (A \times n_o \times n_K \times 12 \text{ bulan/tahun})$$

Dimana:

- B_o = Biaya operator (Rp/tahun).
- G_o = Gaji operator (Rp/tahun).
- A = Asuransi kesehatan operator (Rp/tahun).
- N_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 58 Perhitungan biaya operator pickup

G_o	A	n_o	n_{pickup}	bulan/tahun	B_{o pickup}
----------------------	----------	----------------------	---------------------------	--------------------	-----------------------------

(Rp/orang/bulan)	(Rp/orang/bulan)	orang	Unit	bulan	Rp/Tahun
2.158.890,00	10.555,00	2	4	12	208.266.720

Biaya operator pickup ideal dalam setahun membutuhkan biaya sebesar Rp.208.266.720,- per tahun.

- Biaya Pemeliharaan DT

$$B_{pK} = P \times H_{iu} \times n_K$$

Dimana :

- B_{pk} = Biaya Pemeliharaan kendaraan (%/tahun).
- P = Persentasi biaya pemeliharaan kendaraan (%/tahun).
- H_{iu} = Harga investasi kendaraan (Rp/unit).
- n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 59 Perhitungan biaya pemeliharaan DT

P	H_{iu}	n_{pickup}	B_{p pickup}
(%/Tahun)	(Rp/unit)	Unit	(Rp/tahun)
0,46%	216.881.600,00	4	4.000.000

Kebutuhan perawatan seluruh unit pickup dengan besaran 0.46% pertahun dihitung sebesar Rp. 4.000.000,- per tahun.

- Biaya Pergantian Ban

$$B_{pK} = P \times H_{iu} \times n_K$$

Dimana :

- B_{pk} = Biaya Pemeliharaan kendaraan (%/tahun).
- P = Persentasi biaya pemeliharaan kendaraan (%/tahun).
- H_{iu} = Harga investasi kendaraan (Rp/unit).
- n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 60 Perhitungan biaya pemeliharaan DT

P	H_{iu}	n_{pickup}	B_{p pickup}
(%/Tahun)	(Rp/unit)	Unit	(Rp/tahun)
0,46%	216.881.600,00	4	4.000.000

Kebutuhan perawatan seluruh unit pickup dengan besaran 0.46% pertahun dihitung sebesar Rp. 4.000.000,- per tahun.

- Biaya BBM

$$B_{bmK} = J_t \times R \times K_{bbm} \times H_{bbm} \times n_K \times 365 \text{ hari/tahun}$$

Dimana :

- B_{bm} = Biaya BBM (Rp/tahun).
 J_t = Jarak rit kendaraan (km/rit)
 R = Jumlah rit per hari.
 K_{BBM} = Kapasitas BBM (Liter/Km).
 H_{BBM} = Harga BBM yang dipakai (Rp/liter)
 n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 61 Perhitungan biaya pemeliharaan pickup

J_t (Km/Rit)	R Rit/hari	K_{bbm} Liter/km	H_{bbm} Rp/Liter	n_{pickup} Unit	Hari/thn Hari	$B_{bm\ pickup}$ (Rp/tahun)
7	3,00	0,08	6.800,00	4	365	16.037.538

Biaya BBM untuk kebutuhan kendaraan pickup mengangkut sampah dalam setahun membutuhkan biaya sebesar Rp.16.037.538,- per tahun.

- Biaya Pajak dan Kir

$$B_{pt} = H_{pt} \times n_k$$

Dimana :

- B_{pt} = Biaya pajak dan kir kendaraan (Rp/tahun).
 H_{pt} = Harga pajak dan kir (Rp/tahun)
 n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 62 Perhitungan biaya pajak dan kir

H_{pt} (Rp/tahun/unit)	n_{DT} Unit	B_{pt} (Rp/tahun)
862.500	4	3.450.000

Kebutuhan biaya untuk pajak dan kir kendaraan pickup mengangkut sampah dalam setahun sebesar Rp.3.450.000,- per tahun.

- Biaya APD

$$B_{APD} = H_{APD} \times n_k$$

Dimana :

- B_{APD} = Biaya APD (Rp/tahun).
 H_{APD} = Harga APD (Rp/tahun)
 n_k = Jumlah kendaraan ideal (unit)

Tabel 5. 63 Perhitungan biaya APD

H_{apd} (Rp/orang/tahun)	n_{DT} Unit	B_{apd} (Rp/tahun)
965.700	4	3.862.800

Kebutuhan biaya untuk APD operator kendaraan pickup mengangkut sampah dalam setahun sebesar Rp.3.862.800,- per tahun.

- o Biaya Operasional dan Pemeliharaan

$$B_{op\ K/tahun} = B_o + B_p + B_{bm} + B_{pt} + B_{APD}$$

$$B_{opK/ton} = \frac{B_{op\ K/tahun}}{T_{s.m\ ton/tahun}}$$

Dimana :

- $B_{op\ K}$ = Biaya O dan P Kendaraan (Rp/tahun).
 B_o = Biaya operator (Rp/tahun).
 B_p = Biaya Perawatan (Rp/tahun).
 B_{pb} = Biaya pergantian ban (Rp/tahun).
 B_{bm} = Biaya BBM (Rp/tahun).
 B_{pt} = Biaya pajak kendaraan (Rp/tahun).
 B_{APD} = Biaya APD (Rp/tahun).
 $T_{s.m}$ = Jumlah timbulan sampah yang dilayani kendaraan(ton/tahun)

Tabel 5. 64 Perhitungan biaya operasional pickup

B_o	Rp/Tahun	208.266.720
B_p	Rp/Tahun	4.000.000
B_{bm}	Rp/Tahun	16.037.538
B_{pt}	Rp/Tahun	3.450.000
B_{APD}	Rp/Tahun	3.862.800
$T_{s.m}$	Ton/Tahun	2.365
Bop DT	Rp/Tahun	235.617.058
	Rp/ton	99.618

Biaya operasional pengangkutan sampah menggunakan kendaraan pickup sebesar Rp.235.617.058,- per tahun dengan biaya pengangkutan per ton sebesar Rp. 99.618,-

- o Biaya Pengumpulan Sampah Menggunakan DT

$$B_{PS\ K/tahun} = B_{i\ K/tahun} + B_{op\ K/tahun}$$

$$B_{PS\ K/ton} = B_{i\ K/ton} + B_{op\ K/ton}$$

Dimana :

- $B_{i\ k}$ = Biaya investasi kendaraan (Rp/tahun).dan (Rp/Ton)
 $B_{op\ K}$ = Biaya operasional (Rp/tahun). dan (Rp/Ton)
 B_{ps} = Biaya pengumpulan sampah (Rp/tahun). dan (Rp/Ton)

Tabel 5. 65 Perhitungan biaya operasional dan pemeliharaan pickup

$B_{i\ pickup}$		$B_{op\ pickup}$		$B_{ps\ pickup}$	
Rp/Tahun	Rp/Ton	(Rp/tahun)	(Rp/ton)	(Rp/tahun)	(Rp/ton)

191.289.571	80.877	235.617.058	99.618	426.906.630	180.495
-------------	--------	-------------	--------	-------------	---------

Penggunaan pickup sebagai kendaraan pengumpulan sampah membutuhkan biaya sebesar Rp.429.906.630,- per tahun dengan biaya pengangkutan per ton sebesar Rp. 180.495,-

- Pengangkutan Sampah dengan *Armroll*

Pengangkutan sampah menggunakan *armroll* digunakan untuk mengambil sampah yang berada di TPS atau TPS3R Kota Madiun.

Tabel 5. 66 Data alat pengangkut Armroll

DATA TENAGA KERJA			
Jumlah operator/ <i>Armroll</i>	n_o	:	2 Orang
Gaji operator	G_o	:	2.158.890 Rp/Orang/tahun
Asuransi kesehatan	A	:	10.555 Rp/Orang/tahun
Harga APD	H_{apd}	:	965.700 Rp/Orang/tahun
DATA ADMINISTRASI			
Harga <i>Armroll</i>	H_{iu}	:	350.017.900 Rp/unit
Harga ban <i>Armroll</i>		:	1.238.000 Rp/buah
Jumlah ban <i>Armroll</i>		:	6 Buah
Jumlah kendaraan yg tersedia		:	13 Unit
Harga bbm	H_{bbm}	:	6.800 Rp/Liter
Biaya kir <i>Armroll</i>		:	101.500 Rp/Unit/Tahun
Harga perpanjang pajak kendaraan bermotor.	H_{pt}	:	1.938.200 Rp/Unit/Tahun
%Pemeliharaan <i>Armroll</i>	P	:	0,47% %/tahun
Inflasi/pertahun	I	:	5% %
Bi rate	S_b	:	5% %
DATA TEKNIS			
Timbulan sampah terlayani <i>Armroll</i>	$T_{s,m}$	:	95,88 Ton/Hari
Kapasitas per <i>Armroll</i>	K	:	6,0 m ³
Jumlah ritasi <i>Armroll</i> /hari	R	:	3 Rit/Hari
Jarak/rit	J_t	:	7 Km/rit
Densitas <i>Armroll</i>	M_s	:	0,30 Ton/M ³
Umur teknis <i>Armroll</i>	U_t	:	5 Tahun
Konsumsi bahan bakar	K_{bbm}	:	0,07 L/Km
Umur teknis ban <i>Armroll</i>	U_{tb}	:	15.000 Km/ban

Berdasarkan formula yang sama dengan perhitungan DT maka pengangkutan menggunakan kendaraan *armroll* diperoleh hasil

- Biaya Investasi

Tabel 5. 67 perhitungan biaya investasi armroll

H_{iu}	n_{pickup}	I	S_b	U_t	$T_{s,m}/Tahun$	B_{iDT}	B_{iDT}
Rp/Unit	Unit	%	%	Tahun	Ton/Tahun	Rp/Tahun	Rp/Ton

350.017.900,00	17,76	5%	5%	5,00	34.996,20	1.370.355.080	39.157
----------------	-------	----	----	------	-----------	---------------	--------

Kebutuhan investasi untuk pengangkutan sampah yang berasal dari TPS/TPS3R dengan menggunakan kendaraan armroll sebesar Rp.**1.370.355.080,-**per tahun.atau Rp.39.157,- per ton.

- Biaya Operasional

Tabel 5. 68 perhitungan biaya investasi armroll

Bo	Rp/Tahun	924.472.829
Bp	Rp/Tahun	28.899.388
Bpb DT	Rp/Tahun	67.394.904
Bbm	Rp/Tahun	66.103.933
Bpt	Rp/Tahun	36.216.007
BAPD	Rp/Tahun	17.146.540
Ts.m	Ton/Tahun	34.996
Bop Armroll	Rp/tahun	1.140.233.602
	Rp/ton	32.582

Kebutuhan operasional untuk pengangkutan sampah yang berasal dari TPS/TPS3R dengan menggunakan kendaraan armroll sebesar Rp. 1.140.233.602,- per tahun.atau Rp.32.582,- per ton.

Perhitungan Investasi dan Operasional TPA

Tempat pengolahan akhir sampah di Kota Madiun adalah TPA Winongo dengan sistem sanitary landfill dan biogas, sampah yang masuk ke TPA akan dilakukan penimbangan terlebih dahulu sebelum diolah pada bagian akhir TPA Sekoto

Tabel 5. 69 Data komponen aktifitas TPA

URAIAN	NOTAS I	JUMLAH	SATUAN
ELEMEN DASAR			
Jumlah Operator TPA		6	orang
Gaji Operator	B _o	R p	2.158.890 /orang/bulan
Biaya APD	H _{APD}	R p	965.700 Rp/orang/tahun
Asuransi Kesehatan (BPJS)	B _o	R p	10.555 /orang/bulan

URAIAN	NOTAS I		JUMLAH	SATUAN
Harga investasi landfill (70%)	$H_{iBG.TPA_1}$	R p	1.400.000.00 0	
Harga investasi IPL (40%)	$H_{iBG.TPA_2}$	R p	10.000.000	
Harga investasi bangunan penunjang (40%)	$H_{i\ ma\ TPA}$	R p	400.000.000	
Harga investasi genset (40%)	$H_{i\ ma\ TPA}$	R p	2.720.000	unit
Harga investasi mesin pompa (40%)	$H_{i\ ma\ TPA}$	R p	2.240.000	unit
Harga investasi mesin pompa cuci mobil (40%)	$H_{i\ ma\ TPA}$	R p	180.000	unit
Harga investasi mesin jembatan timbang (40%)	$H_{i\ ma\ TPA}$	R p	160.000.000	unit
ELEMEN PENDUKUNG				
Harga bahan bakar	H_{bbm}	R p	14.900	/Liter
Harga pelumas	H_{io}	R p	61.050	/Liter
Daya bulldozer	D_b		88	Hp
Kapasitas pisau/blade	K_p		3	M3
Daya excavator	D_e		148	Hp
Kapasitas Bucket	K_{bc}		1,1	M3
Biaya listrik	H_L	R p	3.000.000	/bulan
Biaya air	H_A	R p	500.000	/bulan
Periode penutupan harian/mingguan (1-14 hari)			7	Hari
Harga tanah penutup	H_{tu}	R p	100.000	/m3
Harga pipa gas	H_{pg}	R p	22.500	/m
Harga casing pipa	H_{CPG}	R p	6.750	/unit
Harga batu pecah/kerikil	H_{ke}	R p	125.000	/m3
Curah hujan rata-rata			4,3	mm/hari
Pengurasan dan perbaikan IPL		R p	200.000	/kali
Harga Uji lab air lindi		R p	770.000	/tahun

URAIAN	NOTAS I	JUMLAH	SATUAN
Bahan kimia	R p	10.000	/m3
Harga insektisida	R p	98.000	/l/bulan
Biaya uji sampel udara ambien	R p	3.885.000	/kali
Biaya uji lab air lindi	R p	770.000	/kali
Biaya uji lab air tanah	R p	1.339.970	/kali
Biaya uji lab air permukaan	R p	2.725.405	/kali
BIAYA ELEMEN TEKNOLOGI			
Harga bulldozer (40%)	Hib	R p	720.000.000 /unit
Harga excavator (40%)	Hie	R p	705.600.000 /unit
VARIABEL TETAP			
Timbulan sampah yang dilayani TPA	K _{TPA}	320	M3/hari
Jumlah jiwa per-kk		3	Jiwa
Harga listrik		1.350	/kWh
Densitas sampah turun truk di TPA		0,33	ton/m3
Densitas sampah di TPA		0,50	ton/m3
Umur teknis bangunan TPA	U _{tbg TPA1}	5	Tahun
Umur teknis alat berat dan mesin lainnya	U _{tma TPA}	2	Tahun
Umur layanan TPA	U _{t-TPA}	2	Tahun
Presentase pemeliharaan mesin	P _m	3%	/tahun
Presentase pemeliharaan landfill		3%	/tahun
Presentase pemeliharaan bangunan	P _{bg}	3%	/tahun
Faktor bentuk sel	F _b	0,70	
Tinggi sampah akhir	T_{sa}	20	m
Presentase pemeliharaan alat berat		15%	/tahun
Faktor bengkel	F_{bb}	0,07	/tahun
Faktor bahan bakar	F _{bbm}	0,15	
Faktor pelumas	F _{ol}	0,03	
Faktor blade bulldozer	F _p	1,00	
Faktor efisiensi alat bulldozer	F _e	0,75	
Faktor kemiringan (grade) bulldozer	F _k	1,00	
Faktor pengembangan sampah bulldozer	F _{ps}	1,00	
Waktu siklus bulldozer	W _s	3,25	
Faktor bucket excavator	F _{bc}	1,00	
Faktor efisiensi alat excavator	F _c	0,75	
Waktu siklus excavator	W _s	1,00	

URAIAN	NOTAS I	JUMLAH	SATUAN
Faktor pengembangan sampah excavator	F_{ps}	1,00	
Tinggi 1 sel sampah penutup harian		1,50	m
Tinggi lapisan penutup harian		0,15	m
Tinggi lapisan penutup antara (tanah)		0,30	m
Panjang penambahan pipa gas		20,00	m
Jarak antar pipa gas vertikal		50,00	m
Diameter casing pipa gas vertikal		0,100	m
Diameter pipa gas vertikal		0,100	m
Periode pengurusan dan perbaikan IPL		2	kali/tahun
Periode pemeriksaan air lindi		12	kali/tahun
Volume tanah penutup harian	V_{th}	1	M3
Volume pemakaian insektisida		0,42	L
Periode uji lab sampel udara ambien		12	kali/tahun
Periode uji lab air lindi		12	kali/tahun
Periode uji lab air permukaan		12	kali/tahun

Dari data diatas dapat dihitung biaya operasional dan investasi TPA sebagai berikut.

- Data Dasar TPA

- Timbulan Sampah TPA

Neraca Pelayanan, timbulan sampah yang diangkut ke TPA adalah penjumlahan dari sampah yang diangkut langsung dari rumah ke TPA, sampah dari TPS, residu dari TPS 3R. Total timbulan sampah yang dilayani TPA dihitung dengan rumus berikut.

$$T_{s.m\ TPA\ per\ tahun} = T_{s.m\ TPA\ pe\ hari} \times 365\ hari$$

Dimana:

$T_{s.m\ TPA\ per\ hari}$ = Timbulan sampah TPA (Ton/hari).

$T_{s.m\ TPA\ per\ thn}$ = Timbulan sampah TPA (Ton/thn).

Tabel 5. 70 Perhitungan timbulan sampah TPA

$T_{s.m\ TPA\ per\ hari}$	Hari per tahun	$T_{s.m\ TPA\ per\ tahun}$
ton/hari	hari	ton per tahun
116	365,00	42.351,97

Timbulan sampah di TPA dalam pertahun diestimasi mencapai 42.351,97 ton per tahun, sampah ini merupakan komulatif dari residu TPS, TPS3R dan sampah yang berasal dari penyapuan jalanan dan tumpukan sampah liar.

- Kapasitas TPA

$$T_{s.v\ TPA} \left(\frac{m^3}{hari} \right) = \frac{T_{s.m\ TPS\ ton/tahun}}{M}$$

$$K_{TPA} = T_{s.v\ TPA} \times U_{L\ TPA} \times 365\ hari$$

Dimana:

- $T_{s.v\ TPA}$ per hari = Timbulan sampah TPA ($m^3/hari$).
 M_s = Densitas sampah TPA (ton/m^3)
 K_{TPA} = Kapasitas TPA (m^3)
 $U_{t\ TPA}$ = Umur teknis TPA (tahun)

Tabel 5. 71 Perhitungan kapasitas TPA

$T_{s.v\ TPA}$	$U_{t\ TPA}$	Hari per tahun	K_{TPA}
$m^3/hari$	Tahun	Hari	m^3
320	1,00	365,00	116.654.

Kapasitas sampah TPA dalam setahun diperhitungkan sebesar $116.654\ m^3$ sampai akhir umur rencana.

- Luas Sel TPA

$$L_{s\ TPA} = \frac{K_{TPA}}{F_b \times T_{sa}}$$

Dimana:

- $L_{s,TPA}$ = Luas sel TPA (m^2)
 K_{TPA} = Kapasitas TPA (m^3)
 F_b = Faktor bentuk
 T_{SA} = Tinggi akhir gunungan sampah (m)

Tabel 5. 72 Menghitung luas sel TPA

K_{TPA}	F_b	T_{SA}	$L_{s\ TPA}$
m^3		m	m^2
116.654	0,70	20,00	8.332,43

Luas sel TPA dengan volume kapasitas sampah TPA diperkirakan seluas $8.332,43\ m^2$. Dengan tinggi akhir gunungan sampah setinggi 15 meter.

- Pekerjaan Tanah
 - Luas Tanah Urug Penutup Harian

$$L_{ph} = \frac{T_{s.v}}{T_{ss}}$$

Dimana:

- L_{ph} = Luas penutup harian (m^2)
 $T_{s.v}$ = Timbulan sampah dalam volume (m^3)
 T_{ss} = Tinggi sel sampah (m)

Tabel 5. 73 Luas tanah urug penutup harian

$T_{s,v}$	T_{ss}	L_{ph}
m ³ /hari	M	M ²
319,6	1,5	213,1

- Volume Tanah Urug Penutup

$$V_{tuh} = \frac{L_{ph} \times T_{ph} \times 1.30}{W_{ph}}$$

Dimana:

V_{tuh} = Volume tanah urug harian (M³)

F_{ks} = Faktor kembang sampah 1,30

L_{ph} = Luas penutup harian (m²)

$W_{p.h}$ = Waktu penutup harian

Tabel 5. 74 Volume tanah urug penutup harian

L_{ph}	T_{PH}	f_{ks}	W_{ph}	V_{tuh}
M ²	M		Hari	m ³
213,1	0,1	1,3	7,0	2,0

- Tinggi Lift Sampah

$$t_{ls} = (3 \times t_{ss}) + (2 \times t_{ph})$$

Dimana:

T_{ls} = Tinggi 1 lift sampah (m)

T_{ss} = Tinggi 1 sel sampah (m)

T_{ph} = Tinggi lapisan penutup harian (m)

Tabel 5. 75 Tinggi lift sampah

T_{ss}	T_{ph}	T_{ls}
m	m	m
1,50	0,1	4,6

Tinggi 1 lift sampah di TPA setinggi 4.60 m.

- Luas Area Tanah Urug Antara

$$L_{pa} = \frac{V_{sh}}{t_{ph}}$$

Dimana:

L_{pA} = Luas lahan urug penutup antara (m²)

T_{ls} = Tinggi 1 lift sampah (m).

V_{sh} = Volume sampah harian (m³/hari)

Tabel 5. 76 Luas tanah urug antara

T_{s,v}	T_{ls}	L_{PA}
M ³ /hari	m	m ² /hari
319,60	4,6	69,5

Luas lahan urug yang dibutuhkan di TPA untuk menimbun sampah harian seluas 69,50 m² untuk menutup 319,60 m³ sampah.

- Volumen Tanah Urug Penutup Antara

$$V_{tua} = L_{pa} \times t_{ua} \times f_{ks} \times 365 \text{ hr/thn}$$

Dimana:

V_{tua} = Volume tanah urug antara (m³/tahun)

L_{PA} = Luas lahan urug penutup antara (m²)

F_{lepas} = Faktor gembur sampah.

Tabel 5. 77 Volume tanah urug antara

L_{PA}	T_{UA}	F_{LEPAS}	Hari/tahun	V_{tua}
m ² /hari	m		hari	m ³ /tahun
69,5	0,3	1,3	365,0	9.890,2

Volume tanah urug antara untuk menutupi sampah TPA dengan tinggi 0,3m dalam setahun dibutuhkan 9.890 m³ tanah urug.

- Biaya Penutup Harian

$$B_{PA \text{ TPA}} = (H_{tu} \times V_{tua}) + (H_{ke} \times V_{kea})$$

Dimana:

B_{PA TPA} = Biaya penutup antara (Rp/Tahun).

V_{tua} = Volume tanah urug antara (m³/tahun)

H_{tu} = Harga tanah urug (Rp/m³)

Tabel 5. 78 Biaya penutup harian

H_{TU}	W_{ph}	V_{tuh}	Hari/tahun	V_{tua}
Rp/m ³	Hari	m ³	hari	m ³ /tahun
100.000	7	2	365	505.500.667

Biaya penutup antara TPA dalam setahun berdasarkan kebutuhan tanah urug di hitung sebesar Rp.505.500,667 per tahun.

- Biaya Penutup Antara

Tabel 5. 79 Biaya penutup antara

V_{tua}	H_{TU}	$B_{PA\ TPA}$
m3/tahun	Rp/m3	Rp/Tahun
9.890	100.000	989.023.043

Biaya penutup antara TPA dalam setahun berdasarkan kebutuhan tanah uruk di hitung sebesar Rp.989.023.043,per tahun.

- **Alat Berat**

Kebutuhan jumlah alat berat yang terdiri dari bulldozer dan excavator dapat diperhitungkan menggunakan perhitungan berikut.

- **Kapasitas**

Perhitungan kapasitas alat berat untuk bulldozer dan excavator dapat dihitung menggunakan persamaan berikut.

$$K_{Bulldozer} = \frac{K_p \times F_p \times F_e \times F_k \times 60 \text{ menit/jam}}{F_{ps} \times W_s}$$

Dimana:

$K_{Bulldozer}$ = Kapasitas bulldozer (m3/jam)
 K_p = Kapasitas blade (m3)
 F_p = Faktor blade
 F_e = Faktor efesiensi alat.
 F_k = Faktor kemiringa blade
 F_s = Faktor pengembangan sampah
 W_s = Waktu siklus (gusur,kupas dorong) (menit)

$$K_{Excavator} = \frac{K_{bc} \times F_{bc} \times F_e \times 60 \text{ menit/jam}}{F_{ps} \times W_s}$$

Dimana:

$K_{Excavator}$ = Kapasitas excavator (m3/jam)
 K_{bc} = Kapasitas *bucket* (m3)
 F_{bc} = Faktor bucket
 F_e = Faktor efesiensi alat.
 F_s = Faktor pengembangan sampah
 W_s = Waktu siklus (gusur,kupas dorong) (menit)

Tabel 5. 80 Kapasitas alat berat bulldozer

K_p	F_p	F_e	F_k	F_{ps}	W_s	$K_{bulldozer}$
m ³					menit	m ³ /jam
3,2	1,0	0,75	1,0	1,0	3,3	44,3

Kapasitas bulldozer dalam perhitungan ini diperoleh sebesar 44,3 m3/jam.atau mengelola 22,15 ton sampah/jam

Tabel 5. 81 Kapasitas alat berat excavator

K_{bc}	F_{bc}	F_e	F_{ps}	W_s	K_{ex}
m ³				menit	m ³ /jam
1,1	1,0	0,75	1,0	1,0	49,5

Kapasitas excavator sebesar 49,5 m³/jam atau excavator dapat mengelola sampah sebanyak 24,75 ton/jam.

○ Waktu Kerja

Perhitungan waktu kerja alat berat untuk bulldozer dan excavator dapat dihitung menggunakan persamaan berikut.

$$W_{ob} = \frac{\left(\frac{T_{s.m TPA}}{0.2 \text{ ton/m}^3} \right)}{K_{bulldozer}}$$

Dimana:

W_{ob} = Waktu operasional bulldozer (jam/hari)

T_{s.m TPA per hari} = Timbulan sampah TPA (Ton/hari).

K_{Bulldozer} = Kapasitas bulldozer (m³/jam)

$$W_{oe} = \frac{\left(\frac{15\% \times T_{s.m TPA}}{0.2 \text{ ton/m}^3} \right)}{K_{excavator}}$$

Dimana:

W_{oe} = Waktu operasional excavator (jam/hari)

T_{s.m TPA per hari} = Timbulan sampah TPA (Ton/hari).

K_{Ex} = Kapasitas excvator (m³/jam)

Tabel 5. 82 Waktu kerja Bulldozer

T_{S.M TPA}	Konstanta	K_{bull}	W_{ob}
ton/hari	Ton/m ³		jam/hari
116,0	0,2	44,3	13,1

Kombinasi jumlah sampah harian dan kapasitas bulldozer dilapangan di peroleh kebutuhan jam kerja untuk bulldozer sebesar 13,1 jam per harinya.

Tabel 5. 83 Waktu kerja excavator

Konstanta	T_{S.M TPA}	Konstanta	K_{ex}	W_{oe}
%	ton/hari	Ton/m ³	m ³ /jam	jam/hari
15%	116,03	0,20	49,50	1,76

Sedangkan jam kerja untuk excavator sebanyak 2 jam per hari dengan kapasitas excavator 49.50 m³/jam.

○ Jumlah Alat Berat

Jumlah alat berat yang dibutuhkan TPA erat kaitannya dengan jumlah sampah yang dikelola dan lapisan tanah penutup, oleh karena itu dapat dihitung menggunakan persamaan berikut.

$$n_{bulldozer} = \frac{\left(\frac{T_{s.m\ TPA}}{0.2\ ton/m^3} \right) + V_{th}}{K_{bulldozer} \times W_{obh}}$$

Dimana:

N_{bull} = Jumlah ideal bulldozer (unit)
 $T_{s.m\ TPA\ per\ hari}$ = Timbulan sampah TPA (Ton/hari).
 V_{tuh} = Volume tanah urug harian (M^3)
 $K_{Bulldozer}$ = Kapasitas bulldozer (m^3/jam)
 W_{ob} = Waktu operasional bulldozer (jam/hari)

$$n_{excavator} = \frac{\left(\frac{T_{s.m\ TPA}}{0.2\ ton/m^3} \right) + V_{th}}{K_{excavator} \times W_{obh}}$$

Dimana:

N_{ex} = Jumlah ideal excavator (unit)
 $T_{s.m\ TPA\ per\ hari}$ = Timbulan sampah TPA (Ton/hari).
 V_{tuh} = Volume tanah urug harian (M^3)
 K_{Ex} = Kapasitas excavator (m^3/jam)
 W_{oex} = Waktu operasional excavator (jam/hari)

Tabel 5. 84 Perhitungan jumlah bulldozer ideal

$T_{s.m\ TPA}$	Konstant a	V_{tuh}	K_{Ex}	W_{OB}	n_{ex}
ton/hari	Ton/ m^3	m^3	m^3/jam	Jam/hari	unit
116,0	0,2	2,0	44,3	13,1	1,0

Jumlah alat berat bulldozer yang dibutuhkan untuk mengelola timbulan sampah TPS adalah sebanyak 1 unit.

Tabel 5. 85 Perhitungan jumlah excavator ideal

Konstanta	$T_{s.m\ TPA}$	Konstanta	V_{tuh}	K_{ex}	W_{OEx}	n_{ex}
%	ton/hari	Ton/ m^3	m^3	m^3/jam	Jam/hari	unit
15,0%	116,0	0,2	2,0	49,5	1,8	1,0

Jumlah alat berat bulldozer yang dibutuhkan untuk mengelola timbulan sampah TPS adalah sebanyak 1 unit.

- o Biaya Bengkel Alat Berat

$$B_{pba\ TPA} = (P_{pb} \times H_{ib}) + (F_{bb} \times H_{ib}) + (P_{pe} \times H_{ie}) + (F_{be} \times H_{ie})$$

Dimana:

$B_{bpa\ TPA}$ = Biaya bengkel alat berat TPA (Rp/tahun)



P _{pb}	= Perawatan bulldozer (% per tahun).
H _{ib}	= Harga Bulldozer (Rupiah/unit)
F _{bb}	= Faktor bengkel bulldozer (%/tahun)
P _{pe}	= Perawatan excavator (% per tahun).
H _{ie}	= Harga excavator (Rupiah/unit)
F _{be}	= Faktor bengkel excavator (%/tahun)

Tabel 5. 86 Perhitungan biaya bengkel alat berat

P _{pb}	H _{ib}	F _{bb}	P _{pe}	H _{ie}	F _{be}	B _{pba} TPA
%/tahun	Rp	%/tahun	%/tahun	Rp	%/tahun	Rp/tahun
8%	720.000.000,0	7%	8%	705.600.000,0	7%	213.672.000,0

Biaya bengkel alat berat yang terdiri dari excavator dan bulldozer dalam setahun Rp.213.672.000,-.

○ Biaya Pelumas Alat Berat

$$B_{poa\ TPA} = (F_{oi} \times H_{oi} \times W_{ob} \times D_b \times 365 \text{ hr/thn}) + (F_{oi} \times H_{oi} \times W_{ob} \times D_e \times 365 \text{ hr/thn})$$

Dimana:

B_{poa} TPA= Biaya operasional pergantian oli/pelumas alat berat di TPA
(Rp/tahun)

F _{oi}	= Faktor oli (% per tahun).
H _{io}	= Harga oli/pelumas (Rupiah/ltr)
W _{ob}	= Waktu operasional Bulldozer (jam/hari)
D _b	= Daya bulldozer (HP).
P _{pe}	= Perawatan excavator (% per tahun).
H _{ie}	= Harga excavator (Rupiah/unit)
F _{be}	= Faktor bengkel excavator (%/tahun)

Tabel 5. 87 Perhitungan biaya pelumas alat bulldozer

F _{ol}	H _{io}	W _{ob}	D _b	Hari/tahun	B _{pob} TPA
	Rp	jam/hari	HP	Hari/tahun	Rp/tahun
0,03	61.050,0	13,1	88,0	365,0	641.908.104,8

Tabel 5. 88 Perhitungan biaya pelumas alat excavator

F _{ol}	H _{io}	W _{ob}	D _e	Hari/tahun	B _{poe} TPA
	Rp	jam/hari	HP	Hari/tahun	Rp/tahun
0,03	61.050	2	148	365	144.949.624

Tabel 5. 89 Total biaya pelumas alat berat

B _{pob} TPA	B _{poe} TPA	B _{poa} TPA
Rp/tahun	Rp/tahun	Rp/tahun

641.908.105	144.949.624	786.857.729
-------------	-------------	-------------

Biaya pelumas alat berat yang terdiri dari excavator dan bulldozer dalam setahun membutuhkan biaya Rp.786.857.729,-.

○ Biaya BBM Alat Berat

$$B_{bm\ TPA} = (F_{bbm} \times H_{bbm} \times W_{ob} \times D_b \times 365 \text{ hr/thn}) + (F_{bbm} \times H_{bbm} \times W_{ob} \times D_e \times 365 \text{ hr/thn})$$

Dimana:

$B_{bm\ TPA}$ = Biaya bahan bakar minyak alat berat di TPA (Rp/tahun)

H_{ibbm} = Harga bmm (Rupiah)

W_{ob} = Waktu operasional Bulldozer (jam/hari)

D_b = Daya bulldozer (HP).

P_{pe} = Perawatan excavator (% per tahun).

H_{ie} = Harga excavator (Rupiah/unit)

F_{be} = Faktor bengkel excavator (%/tahun)

Tabel 5. 90 Perhitungan biaya BBM bulldozer

F_{bbm}	H_{io}	W_{ob}	D_b	Hari/tahun	$B_{bbmB\ TPA}$
	Rp	jam/hari	HP	Hari/tahun	Rp/tahun
0,15	14.900	13	88	365	939.993.195,2

Tabel 5. 91 Perhitungan biaya BBM excavator

F_{bbm}	H_{io}	W_{ob}	D_e	Hari/tahun	$B_{bmE\ TPA}$
	Rp	jam/hari	HP	Hari/tahun	Rp/tahun
0,15	14.900	2	148	365	212.260.383,3

Tabel 5. 92 Total biaya kebutuhan BBM alat berat

$B_{bbmB\ TPA}$	$B_{bmE\ TPA}$	$B_{bbm\ TPA}$
Rp/tahun	Rp/tahun	Rp/tahun
939.993.195	212.260.383	1.152.253.579

Biaya bahan bakar alat berat yang terdiri dari excavator dan bulldozer dalam setahun membutuhkan biaya Rp.1.152.255.579,-.

• Biaya Pipa Gas

Biaya pipa gas dirhitungkan untuk mengetahui pembiayaan terhadap kegiatan pelepasan gas metan.

○ Jumlah Pipa Gas

$$N_{pg} = \frac{L_{sTPA}}{J_{pg} \times J_{pg}}$$

Dimana:

N_{pg} = Jumlah pipa gas vertikal (Unit).

L_{sTPA} = Luas sel TPA (m^2).

J_{pg} = Jarak antar pipa gas (m)

Tabel 5. 93 Perhitungan jumlah pipa gas

L_{sTPA}	J_{pg}	n_{pg}
m^2	m	Unit
8.332,4	2.500,0	3,3

Jumlah pipa gas yang dibutuhkan untuk seluruh luasan sel TPA sebanyak 4 unit.

- Penambahan Pipa Gas

$$J_g = n_{pg} \times p_{pg}$$

Dimana:

J_g = Panjang total penambahan casing pipa dan pipa gas (m)

N_{pg} = Jumlah pipa gas vertikal (Unit).

P_{pd} = Panjang pipa dasar (m).

P_{ng} = Penambahan panjang pipa gas per batang (m).

Tabel 5. 94 Perhitungan kebutuhan penambahan pipa gas

n_{pg}	P_{ng}	J_g
Unit	m	m
3,3	20,0	66,7

Kebutuhan pipa untuk instalasi biogas sepanjang 66,7 meter.

- Volume Kebutuhan Kerikil

$$V_{Ke} = 0.25 \times 3,14 \times ((d_c \times d_{pg})^4) \times J_g$$

Dimana:

V_{Ke} = Volume kebutuhan kerikil (m^3)

d_c = Diameter casing pipa gas (m)

d_{pg} = Diameter pipa gas (m).

J_g = Panjang total penambahan casing pipa dan pipa gas (m)

Tabel 5. 95 Kebutuhan kerikil

D_c	D_{pg}	J_g	V_k
M	M	m	M^3
0,1	0,1	66.7	0,00001

Kebutuhan kerikil untuk instalasi biogas sebanyak 1 m³.

○ Biaya Pipa Gas

$$B_{pg\ TPA} = \frac{(H_{ppg} \times P_{pg} \times n_{pg}) + (H_{pk} \times H_{ke}) + (H_{pcpg} \times J_g)}{U_{t\ TPA}}$$

Dimana:

B_{pg TPA} = Biaya pemasangan pipa gas (Rp/tahun)

H_{ppg} = Harga pemasangan pipa gas (Rp/m)

P_{pg} = Panjang penambahan per pipa gas (m).

N_{pg} = Jumlah pipa gas vertikal (Unit).

H_{pk} = Harga pemasangan kerikil (Rp/m³)

V_{Ke} = Volume kebutuhan kerikil (m³)

H_{pcpg} = Harga pemasangan casing pipa gas (Rp/m).

U_{t TPA} = Umur teknis TPA (tahun).

J_g = Panjang total penambahan casing pipa dan pipa gas (m)

Tabel 5. 96 Perhitungan biaya pemasangan pipa gas

H _{PPG}	P _{Pg}	n _{PG}	H _{Pk}	V _k	H _{PCPG}	J _G	U _{t TPA}	B _{pg TPA}
Rp/meter	M	Unit	m	m	Rp/unit	m	Tahun	Rp/Tahun
22.500,0	20,0	3,3	125.000	0,00001	6.750	66,7	2,0	974.894,7

Kebutuhan pembiayaan untuk instalasi pipa gas sebesar Rp.1.949.789 per tahun.

○ Biaya Pengelolaan Vektor

$$B_{pvp\ TPA} = ((H_{Ins} \times V_{Ins}) + (H_{des} \times V_{des}) + (H_{Fog} \times V_{Fog})) \times 12\ bulan$$

Dimana:

B_{pvp TPA} = Biaya pengendalian vektor penyakit di TPA (Rp/tahun)

H_{ins} = Harga insektisida (Rp/liter).

V_{Ins} = Volume pemakaian insektisida (l/bulan)

H_{des} = Harga disinfektan (Rp/liter).

V_{des} = Volume pemakaian insektisida (liter/bulan)

H_{Fog} = Harga penyemprotan gas fogging (Rp/liter).

V_{Fog} = Volume pemakaian gas fogging (liter/bulan)

Tabel 5. 97 Perhitungan biaya pengendalian vektor

H _d	V _d	tahun	B _{pvp TPA}
Rp/l	L	bulan	Rp/tahun
98.000,0	0,4	12,0	490.000,0

Kebutuhan pembiayaan pengendalian vektor di TPA hanya terdiri dari proses disinfektan sehingga biaya yang dibutuhkan Rp.490.000,-.

- Biaya Lindi

$$B_{IPL-K} = (HP_{IPL} \times W_{IPL}) + (H_{bk} \times Q_1 \times 365 \text{ hari})$$

Dimana:

- B_{IPL-K} = Biaya IPAL Konvensional (Rp/tahun).
- HP_{IPL} = Harga pengurusan dan perbaikan IPAL (Rp/kali).
- W_{IPL} = Periode pengurusan IPL (x per tahun)
- H_{BK} = Harga bahan kimia (Rp)
- Q_1 = Debit lindi (m^3 /hari)

Tabel 5. 98 Perhitungan biaya lindi

HP_{IPL}	W_{pIPL}	H_{bk}	Q_1	Hari setahun	B_{IPL-K}
Rp/kali	Kali/tahun	Rp/m3	m3/hari	Hari	Rp/Tahun
200.000,0	2,0	10.000,0	5,1	365,0	18.941.630

Kebutuhan pembiayaan penyaluran lindi sebesar Rp.18.941.630.- per tahunnya.

- Biaya Monitoring Lingkungan

B_{mki} TPA per tahun

$$= ((H_{uuu} \times W_{uuu}) + (H_{ueg} \times W_{ueg}) + (H_{ul} \times W_{ul}) + (H_{uat} \times W_{uat}) + (H_{uap} \times W_{uap})) \times 2$$

Dimana:

- B_{MKI} TPA = Biaya monitoring kualitas lingkungan (Rp/tahun)
- H_{uuu} = Harga uji laboratorium kualitas udara ambient (Rp/kali uji).
- V_{uuu} = Banyak uji kualitas udara ambient (kali/tahun)
- H_{ueg} = Harga uji laboratorium uji emisi gas (Rp/kali uji).
- V_{ueg} = Banyak uji emisi gas (kali/tahun)
- H_{ul} = Harga uji laboratorium air uji lindi (Rp/kali uji).
- V_{ul} = Banyak uji air lindi (kali/tahun)
- H_{uat} = Harga uji laboratorium air tanah (Rp/kali uji).
- V_{uat} = Banyak uji air tanah (kali/tahun)
- H_{uap} = Harga uji laboratorium air permukaan (Rp/kali uji).
- V_{uap} = Banyak uji air permukaan (kali/tahun)

Tabel 5. 99 Perhitungan biaya monitoring lingkungan

Kode	Harga Pengujian	Waktu Pengujian	Total Biaya (Rp)
	Rp/bulan	Kali/tahun	
H_{usu}	3.885.000,0	12,0	46.620.000,0
H_{lindi}	770.000,0	12,0	9.240.000,0
H_{at}	1.339.970,0	12,0	16.079.640,0
H_{ap}	2.725.405,0	12,0	32.704.860,0
		B_{mkl}	104.644.500,0

Biaya monitoring kualitas lingkungan di TPA yang dilakukan 12 x dalam setahun membutuhkan pembiayaan sebesar Rp104.644.500,- per tahun.

- Biaya Utilitas

$$B_{uTPA} = (B_L + B_{Air} + B_{tel} + B_{ATK}) \times 12 \text{ bulan/tahun}$$

Dimana:

B_{uTPA} = Biaya utilitasTPA (Rp/tahun)

B_L = Biaya listrik (Rp/bulan).

B_{Air} = Biaya pemakaian air dalam sebulan (Rp/bulan)

B_{tel} = Biaya rekening pemakaian telepon (Rp/bulan).

B_{ATK} = Biaya kebutuhan ATK (Rp/bulan)

Tabel 5. 100 Perhitungan biaya utilitas

Kode	Biaya	Bulan/tahun	Total Biaya (Rp)
	Rp/bulan	bulan	
$B_{listrik}$	3.000.000,0	12,0	36.000.000,0
B_{air}	500.000,0	12,0	6.000.000,0
		B_{uTPA}	42.000.000,0

- Nilai diatas merupakan nilai asumsi karena ketiadaan data

Biaya utilitas diatas dilakukan berdasarkan asumsi, ini dikarenakan tidak tersedianya data dilapangan. kebutuhan hanya dihitung atas kebutuhan listrik dan air sejumlah Rp.42.000.000,- per tahun.

- Biaya Operator

- Kebutuhan Operator

$$N_{o-TPA} = 10\% \times T_{s.m TPA}$$

Dimana:

$N_{o TPA}$ = Jumlah kebutuhan operator (orang)

$T_{s.m TPA}$ per hari = Timbulan sampah TPA (Ton/hari).

Tabel 5. 101 Kebutuhan operator TPA

Koef	$T_{SM TPA}$	$N_{o TPA}$
%	Ton/hari	bulan
10%	116	11.6

Kebutuhan jumlah operator TPA sebanyak 11.6 orang atau dibulatkan sebanyak 12 orang operator.

- Kebutuhan Pembiayaan Operator

$$B_{o-TPA} = (G_o + A) \times n_o \times 12 \text{ bulan}$$

Dimana:

B_{o-TPA} = Biaya operator TPA (orang/tahun)

N_{o-TPA} = Jumlah kebutuhan operator (orang)

G_o = Jumlah gaji operator (Rp/orang/bln)

A = Jumlah Asuransi kesehatan (Rp/org/bln).

Tabel 5. 102 Kebutuhan biaya operator TPA

G_o	A	n_o	bulan/Tahun	B_{o-TPA}
(Rp/orang/bulan)	(Rp/orang/bulan)	orang	bulan	Rp/Tahun
2.158.890,00	10.555,00	12	12	304.590.078

○ Biaya APD

$$B_{APD-TPA \text{ per tahun}} = H_{APD} \times n_o \times 12 \text{ bulan}$$

Dimana:

$B_{APD-TPA}$ = Biaya pengadaan APD operator TPA (Rp/tahun)

H_{APD} = Harga satuan APD (Rp/orang/tahun)

n_o = Jumlah operator (orang).

Tabel 5. 103 Perhitungan biaya APD

H_{apd}	n_{DT}	B_{apd}
(Rp/orang/tahun)	Unit	(Rp/tahun)
965.700	12	11.298.690

Biaya pengadaan APD untuk 7 orang operator TPA sebesar Rp.11.298.690,- per tahun.

• Biaya Pemeliharaan

○ Biaya Pemeliharaan Bangunan

$$B_{pbg-TPA \text{ per tahun}} = H_{ibg} \times P_{bg}$$

Dimana:

$B_{PBG-TPA}$ = Biaya pemeliharaan bangunan TPA (Rp/tahun)

H_{ibg} = Harga investasi bangunan (Rp)

P_{bg} = Persentase pemeliharaan bangunan (%/tahun).

Tabel 5. 104 Perhitungan biaya pemeliharaan bangunan

Kode	Harga Investasi	Perawatan	Biaya perawatan bangunan
	Rp	%	Rp/tahun
H _i Landfill	1.400.000.000,0	3%	42.000.000,0
H _{IPL}	10.000.000,0	3%	300.000,0
H _i Bg penunjang	400.000.000,0	3%	12.000.000,0
H_i bang TPA	1.810.000.000,0		54.300.000,0

Biaya pemeliharaan bangunan TPA mencapai Rp.54.300.000,- per tahun.

- Biaya Pemeliharaan Mesin-mesin

Tabel 5. 105 perhitungan biaya perawatan mesin-mesin

Kode	Harga Investasi	Peralatan	Jumlah Harga
	Rp	%	Rp
Harga investasi genset	2.720.000,0	3%	81.600,0
Harga mesin pompa	2.240.000,0	3%	67.200,0
Harga mesin pompa cuci mobil	180.000,0	3%	5.400,0
Harga mesin jembatan timbang	160.000.000,0	3%	4.800.000,0
H_i m TPA			4.954.200,0

Biaya pemeliharaan mesin-mesin TPA yang terdiri dari timbangan dan mesin pompa air sejumlah Rp.4.954.200,- per tahun.

- Harga Investasi TPA
 - Investasi Bangunan

Tabel 5. 106 Biaya investasi bangunan TPA

Kode	Harga Investasi
	Rp
H _i Landfill	1.400.000.000,0
H _{IPL}	10.000.000,0
H _i Bg penunjang	400.000.000,0
H_i bang TPA	1.810.000.000,0

Biaya investasi bangunan di TPA di hitung sejumlah Rp.1.810.000.000,-

- Investasi Mesin dan Alat Berat

$$H_{i\ m\ TPA} = (H_{i\ u\ b} \times n_{bulldozer}) + (H_{i\ u\ e} \times n_{excavator}) + H_{i\ genset} + H_{i\ pompa\ air} + H_{i\ pompa\ cuci\ mobil} + H_{i\ jembatan\ timbang}$$

Dimana.

H_{i m TPA} = Harga investasi mesin-mesin TPA (Rp)

H_{ib}	= Harga Investasi Bulldozer (Rp/unit)
n_{bull}	= Jumlah bulldozer (unit)
H_{ie}	= Harga Investasi excavator (Rp/unit)
$n_{excavator}$	= Jumlah excavator (unit)
$H_{i\ genset}$	= Harga Investasi genset.(Rp/unit).
$H_{i\ pompa\ air}$	= Harga Investasi pompa air.(Rp/unit)
$H_{i\ pompa\ air\ cuci}$	= Harga Investasi pompa air cuci mobil.(Rp/unit)
$H_{i\ jembtan\ timbang}$	= Harga Investasi jembatan timbang.(Rp/unit)

Tabel 5. 107 Biaya investasi mesin-mesin dan alat berat

Kode	Harga Investasi Rp	Jumlah unit	Jumlah Harga Rp
Harga bulldozer (H_{iub})	720.000.000,0	1,0	722.455.345,1
Harga excavator (H_{iue})	705.600.000,0	1,0	721.641.588,2
Harga investasi genset	2.720.000,0	1,0	2.720.000,0
Harga mesin pompa	2.240.000,0	1,0	2.240.000,0
Harga mesin pompa cuci mobil	180.000,0	1,0	180.000,0
Harga mesin jembatan timbang	160.000.000,0	1,0	160.000.000,0
$H_{im\ TPA}$			1.609.236.933,4

Biaya investasi mesin-mesin dan alat berat di TPA di hitung sejumlah
Rp.1.609.236.933,-

- o Jumlah Harga Investasi TPA

$$B_{i\ TPA\ per\ tahun} = \left(\frac{(H_{ibg\ TPA} \times (1+i) \times (1+S_b))}{U_{t\ bg\ TPA}} \right) + \left(\frac{(H_{im\ TPA} \times (1+i) \times (1+S_b))}{U_{t\ m\ TPA}} \right)$$

Dimana.

$B_{i\ TPA}$ = Harga investasi mesin-mesin TPA (Rp/tahun)

$H_{ibg\ TPA}$ = Harga investasi bangunan (Rp)

I = Persentase inflasi (%)

S_b = Suku bunga (%)

$U_{t\ bg}$ = Umur teknis bangunan (tahun)

$H_{im\ TPA}$ = Harga investasi mesin-mesin TPA (Rp)

$U_{t\ m}$ = Umur teknis mesin (tahun)

Tabel 5. 108 Data investasi TPA

$H_{IBG\ TPA}$	$H_{im\ TPA}$	I	S_b	$U_{t\ bg}$	$U_{i\ Mesin}$	$T_{s,m/Tahun}$
Rp	Rp	%	%	Tahun	Tahun	Ton/Tahun
1.810.000.000	1.609.236.933	5%	5%	5,00	2,00	42.351,97

Tabel 5. 109 Biaya investasi TPA

B_{i tpa}	
Rp/Tahun	Rp/Ton
1.286.196.860	30.369

Biaya investasi di TPA di hitung sejumlah Rp.1.286.196.860,- per tahun atau Rp.30.369,- per ton

- **Biaya Operasional TPA**

B_{op TPA per tahun}

$$= B_o + B_{pbg} + B_{pba} + B_{pm} + B_{poa} + B_{bm} + B_{pa} + B_{pg} + B_{pvp} + B_{mki} + B_U + B_{APD} + B_{ph}$$

$$B_{op\ TPA\ per\ ton} = \left(\frac{B_{op\ TPA\ per\ tahun}}{T_{s.m\ TPA}} \right)$$

Dimana.

Bop TPA	= Biaya operasional dan pemeliharaan TPA (Rp/tahun)
Bo	= Biaya operator (Rp/tahun)
Bpbg	= Biaya pemeliharaan bangunan (Rp/tahun)
Bpm	= Biaya perbaikan mesin non alat berat (Rp/tahun)
Bpba	= Biaya pemeliharaan bengkel alat berat (Rp/tahun)
Bpoa	= Biaya penggantian oli alat berat (Rp/tahun)
Bbm	= Biaya bahan bakar alat berat TPA (Rp/tahun)
Bpa	= Biaya penutup antara (Rp/tahun)
Bpg	= Biaya penutup pipa gas (Rp/tahun)
Bpvp	= Biaya pengendalian vektor (Rp/tahun)
Bmkl	= Biaya monitoring kualitas lingkungan (Rp/tahun)
Bu	= Biaya utilitas (Rp/tahun)
BAPD	= Biaya APD (Rp/tahun)

Tabel 5. 110 Perhitungan biaya operasional TPA

URAIAN	NOTASI	Satuan	Harga Investasi Rp
Biaya operator	Bo	Rp/thn	304.590.078,0
Biaya pemeliharaan bangunan	Bpbg	Rp/thn	54.300.000,0
Biaya perbaikan mesin non alat berat	Bpm	Rp/thn	4.954.200,0
Biaya bengkel alat berat	Bpba	Rp/thn	213.672.000,0
Biaya oli Alat berat	Bpoa	Rp/thn	786.857.729,0
Biaya BBM Alat berat	Bbm	Rp/thn	1.152.253.578,5
Biaya penutup antara	Bpa	Rp/thn	989.023.043,5
Biaya pipa gas TPA	Bpg	Rp/thn	974.894,7
Biaya instalasi lindi	BIPL	Rp/thn	18.941.629,2

Biaya Pengencalan Vector	Bpvp	Rp/thn	490.000,0
Biaya Monitoring Kualitas lingkungan	Bmkl	Rp/thn	104.644.500,0
Biaya utilitas	Bu	Rp/thn	42.000.000,0
Biaya APD	BAPD	Rp/thn	11.298.690,0
Biaya penutup harian	Bph	Rp/thn	505.500.666,7
Bo.p TPA per tahun		Rp/thn	4.189.501.009,5
Timbulan sampah dilayani TPA	Ts.m TPA	Ton/thn	42.352,0
Bo.p TPA per tahun		Ton/thn	98.921,0

Biaya operasional pengelolaan sampah di TPA di butuhkan biaya sebesar Rp.4.209.017.533,- per tahun atau Rp.99.381,- per ton

- Biaya Total Pemrosesan Akhir di TPA

$$B_{ps\ TPA} = (B_{i\ TPA} + B_{op\ TPA})$$

Dimana

$B_{PS\ TPA}$ = Biaya pemrosesan akhir TPA (Rp/tahun)

$B_{i\ TPA}$ = Biaya investasi TPA (Rp/tahun)

$B_{op\ TPA}$ = Biaya operasional dan pemeliharaan (Rp/tahun)

Tabel 5. 111 Perhitungan kebutuhan biaya pemrosesan akhir

Bi tpa		BOP TPA		B_{PS} TPA	
Rp/Tahun	Rp/Ton	Rp/tahun	Rp/Ton	Rp/tahun	Rp/Ton
1.286.196.860	30.369	4.209.017.533	99.382	5.495.214.393	129.751

Dari total perhitungan diatas diketahui bahwa biaya pemrosesan akhir di TPA membutuhkan biaya operasional sebesar Rp.5.495.214.393,- per tahun dengan biaya pengelolaan per ton sebesar Rp.129.751,-

Total Biaya Penanganan Sampah

Perhitungan total pembiayaan sampah Kota Madiun hanya kombinasi sistem pengangkutan dan pengelolaan akhir di TPA, jalur distribusi pengangkutan dalam kasus Kota Madiun tidak memperhitungkan jalur pengangkutan awal dari rumah ke TPS, dikarenakan kegiatan ini dikelola secara mandiri oleh KSM di Kawasan pemukiman, oleh karena itu jalur transportasi persampahan hanya dihitung dari pengangkutan residu TPS dan TPS3R ke TPA dan pengumpulan sampah di jalanan. Data perhitungan tersaji seperti berikut.

Tabel 5. 112 Perhitungan biaya penanganan persampahan

		Biaya Investasi		Biaya OP		Biaya Investasi+OP		
		Rp/Tahun	Rp/Ton	Rp/Tahun	Rp/Ton	Rp/Tahun	Rp/Ton	Rp/KK
Pengumpulan	Gerobak Motor	50.935.500	20.976	202.942.830	83.575	253.878.330	104.551	4.705
	Pick Up/L300	191.289.571	80.877	235.617.058	99.618	426.906.630	180.495	8.122
TPS		540.652.264	17.166			540.652.264	17.166	772
TPS 3R		300.379.207	56.400	8.328.260.339	6.120	8.628.639.546	62.520	2.813
Pengangkutan	Dumptruck	224.921.841	45.646	192.515.736	39.070	417.437.577	84.716	3.812
	Armroll	1.370.355.080	39.157	1.140.233.602	32.582	2.510.588.682	71.739	3.228
TPA		1.286.196.860	30.369	4.189.501.009	98.921	5.475.697.869	129.000	5.805
Total Biaya	Rp/Tahun	3.964.730.323		14.289.070.574		18.253.800.898		
Total Biaya	Rp/Ton	93.614		337.389		431.002		

Jumlah ideal bagi penanganan sampah di Kota Madiun berada dalam angka Rp.430.000,- sampai dengan 440.000 per ton yang merupakan hasil pembulatan pembiayaan penanganan sampah yang dilakukan DLHK Kota Madiun, mulai dari pengangkutan residu, mengumpulkan dan pengangkutan sampah di jalanan hingga ke TPA.

Perhitungan Biaya Retribusi Kota Madiun

- Data Umum Wilayah Persampahan Kota Madiun

Data umum Kota Madiun terkait kebutuhan perhitungan penanganan sampah tersaji sebagai berikut.

Tabel 5. 113 Data umum perhitungan sampah Kota Madiun

No	Parameter	Notasi	Satuan	Nilai
1.1	Total Jumlah Penduduk	A	Jiwa	201.760
1.2	Total Jumlah KK	B	KK	72.717
1.3	Angka Timbulan Sampah perkapita	C	Kg/Jiwa/Hari	0,50
1.4	Jumlah Jiwa dalam KK	$D=A/B$	Jiwa	3
1.5	Total Timbulan Sampah Ton per Hari	$E=A*C$	Ton/Hari	101,0
1.6	Total Timbulan Sampah Ton per Tahun	$F = E * 365$	Ton/Tahun	36.821,2
1.7 Sumber Sampah Wilayah Pelayanan				
a	RUMAH TANGGA	Unit	109.734	60%
b	BISNIS	Unit	10.281	15%
c	SOSIAL	Unit	3.195	9%
d	INDUSTRI	Unit	1.268	13%
e	UMUM	Unit	1.236	3%

Jumlah timbulan sampah di Kota Madiun dengan jumlah penduduk 201.700 jiwa dan angka timbulan sampah sebesar 0.5 diperkirakan menghasilkan sampah 101 ton/hari atau 36.821 ton/tahun. Sumber penghasil sampah terbesar adalah kategori rumah tangga sebesar 60% yang berasal dari 109.734 unit bangunan berdasar data jumlah sambungan PLN.

- Biaya Penanganan Sampah Ideal

Tabel 5. 114 Perhitungan biaya penanganan sampah ideal

No	Parameter	Notasi	Satuan	Nilai
2.1	Biaya Penanganan Sampah Ideal	H	Rp/Ton	650.187
2.2	Biaya Penanganan Sampah Ideal	$I=F*H$	Rp/Tahun	23.940.661.293

Biaya penanganan sampah ideal untuk Kota Madiun dari perhitungan diperoleh sebesar Rp.650.935,- per ton, yang merupakan biaya investasi dan operasional penanganan sampah.

- Biaya Penanganan Sampah non retribusi

Biaya penanganan sampah non retribusi diperhitungkan berdasarkan anggaran pengelolaan sampah, dianggap membiayai investasi sebesar Rp.3.964.730.323,-, harga ini akan menutup biaya penanganan sampah sebesar Rp.107.675,- per ton.

Tabel 5. 115 Perhitungan biaya penanganan sampah non retribusi

No	Parameter	Notasi	Satuan	Nilai
3.1	Biaya Penanganan Sampah*)	J	Rp/Tahun	4.787.474.193
3.2	Biaya Penanganan Sampah	$K=J/F$	Rp/Ton	130.020

- Biaya Kebutuhan Total Retribusi Sampah

Biaya total kebutuhan retribusi persampahan dapat dihitung sebagai berikut.

Tabel 5. 116 Perhitungan biaya total kebutuhan retribusi

No	Parameter	Notasi	Satuan	Nilai
4.1	Total Kebutuhan Retribusi Rupiah per Ton	$L=H-K$	Rp/Ton	520.167
4.2	Total Kebutuhan Retribusi Rupiah per Tahun	$M= L \cdot J$	Rp/Tahun	19.153.187.100

Biaya penanganan sampah rumah tangga dan sejenis rumah tangga Kota Madiun dengan skema yang saat ini dijalankan maka membutuhkan biaya retribusi sebesar Rp.20.003.586.885,- per tahunnya yang nantinya akan di bagi menurut porsi besaran penghasil sampah di Kota Madiun.

- Timbulan Sampah Menurut Kategori

Timbulan sampah menurut kategori diperhitungkan sebagai berikut.

Tabel 5. 117 Timbulan sampah di Kota Madiun

No	Kategori	% Sumber Sampah	Timbulan Sampah (Ton/Tahun)	Timbulan Sampah per Kategori	Timbulan Sampah per Kategori
		$S = G$	$R = S \cdot F$	Kg/Jiwa/Hari	Kg/Unit/Hari
5.1	Rumah Tangga	60%	22.092,720	0,199	
5.2	Bisnis	15%	5.523,180	0,075	1,472
5.3	Sosial	9%	3.313,908	0,045	2,842
5.4	Industri	13%	4.786,756	0,065	10,343
5.5	Umum	3%	1.104,636	0,015	2,449

Total	100%	36.821,200	0,399
--------------	-------------	-------------------	--------------

Timbulan sampah tertinggi bersumber dari rumah tangga sebesar 22.092,720 ton/tahun, atau sama dengan 0,199 kg/jiwa/hari

- Kebutuhan Tarif per Kategori

Kebutuhan tarif per kategori dapat diperhitungkan sebagai berikut

Tabel 5. 118 Kebutuhan tarif per kategori

No	Kategori	% Pembayaran Retribusi	Kebutuhan Retribusi (Rp/Tahun)
		$S=U$	$V=U*M$
5.1	Rumah Tangga	60%	12.002.152.131,21
5.2	Bisnis	15%	3.000.538.032,80
5.3	Sosial	9%	1.800.322.819,68
5.4	Industri	13%	2.600.466.295,10
5.5	Umum	3%	600.107.606,56
Total		100%	20.003.586.885,35

Kebutuhan retribusi persampahan terbesar ada dalam kategori Rumah tangga (RT) sebagai produsen sampah terbesar di Kota Madiun dengan jumlah hingga 60%, Kategori RT menanggung beban retribusi hingga Rp.12.002.152.131,21-.per tahun.

- Densitas Sampah

Densitas sampah di Kota Madiun sebesar 0.163 kg/liter atau 163 Kg/m³, ini sesuai sumber data di DLHK Kota Madiun.

Tabel 5. 119 Densitas sampah Kota Madiun

No	Parameter	Nama Item	Satuan	Nilai
	Densitas Sampah	BK1	Kg/L	0,300
	Densitas Sampah	BK2	Kg/m ³	300

- Besaran Tarif per Kategori di Kota Madiun
 - Tarif Sampah Rumah Tangga

Tarif sampah rumah tangga dihitung sebagai berikut.



Tabel 5. 120 Penentuan subsidi silang Rumah tangga

No	Kategori	Jumlah KK	% KK	Timbulan Sampah (Ton/Tahun)	Konstanta Subsidi Silang	% Subsidi Silang
		W	X=%W	Y=X*R1	Z	AA=X*Z
5.1	RUMAH TANGGA					
	Rumah Tangga Kelas Miskin	65.840	60%	13.256	6%	6%
	Rumah Tangga (R1)	10.973	10%	2.209	3%	3%
	Rumah Tangga (R2)	21.947	20%	4.419	10%	14%
	Rumah Tangga (R3)	10.973	10%	2.209	10%	12%
	Total	109.734	100%	22.093		29%

Data penggunaan listrik di Kota Madiun, memberikan informasi jumlah keseluruhan penggunaan listrik di Kota Madiun untuk kategori rumah tangga sebanyak 109.734 sambungan yang digolongkan dalam 4 kelas, besaran konstanta subsidi silang mengacu kepada Permendagri No 7 Tahun 2021 ditentukan konstanta subsidi silang dengan nilai subsidi terbesar pada rumah memakai tegangan rendah sebesar 94%.

Tabel 5. 121 Penentuan tarif retribusi Rumah tangga per kg

No	Kategori	Tarif Retribusi				
		(Rp/Tahun)	(Rp/Ton)	(Rp/Kg)	Rp/Lite r	Rp/m3
		AB= AA*V1	AC=AB/Y	AD		
5.1	RUMAH TANGGA					
	Rumah Tangga Kelas Miskin	689.514.736	52.017	52	16	15.605
	Rumah Tangga (R1)	287.297.807	130.042	130	39	39.013
	Rumah Tangga (R2)	1.149.191.226	260.084	260	78	78.025
	Rumah Tangga (R3)	1.149.191.226	520.167	520	156	156.050
	Total	4.200.753.246	3.275.194.994			

Kebutuhan retribusi rumah tangga mencapai besaran mencapai Rp.4.200.753.246,- per tahun dengan biaya per ton antara Rp.15.695,- sampai dengan Rp.156.050,- tergantung kategorinya, pembiayaan tertinggi ada pada kategori rumah tangga (R3).

Tabel 5. 122 Penentuan tarif retribusi Rumah tangga per KK/tahun

No	Kategori	Tarif Retribusi (Rp/KK/Bulan)	Timbulan Sampah (Ton/Tahun)
5.1	RUMAH TANGGA		
	Rumah Tangga Kelas Miskin	800	13.256
	Rumah Tangga (R1)	2.100	2.209
	Rumah Tangga (R2)	4.300	4.419
	Rumah Tangga (R3)	8.700	2.209
	Total		22.093

Hasil perhitungan memperlihatkan perbedaan harga dari masing-masing kategori rumah tangga per KK/bulan, dalam hal ini dianggap 1 unit bangunan dihuni oleh 1 KK.

○ Tarif Sampah Kawasan Bisnis

Tarif sampah kawasan bisnis termasuk perkantoran, tempat wisata dan hotel dapat dihitung sebagai berikut.

Tabel 5. 123 Penentuan subsidi silang bangunan bisnis

No	Kategori	Jumlah Unit	% Unit	Timbulan Sampah (Ton)	Konstanta Subsidi Silang
		AE	AF=%AE	AG=AF*R2	AH
5.2	BISNIS				
	Bisnis Kecil (B-1)	7.197	70%	3.866	1,00
	Bisnis Sedang (B-2)	2.056	20%	1.105	1,50
	Bisnis Besar (B-3)	1.028	10%	552	2,00
	Total	10.281	100%	5.523	

Kategori bisnis memiliki sebanyak 10.281 unit bangunan dengan proyeksi timbulan sampah sebesar 5.523 ton, besaran konstanta subsidi silang antara 2-5 tergantung kategori

Tabel 5. 124 Perhitungan tarif retribusi bangunan bisnis

No	Kategori	% Subsidi Silang	Tarif Retribusi		
		AI=AG*AH	(Rp/Tahun) AJ=AI*V2	(Rp/Ton) AK=AJ/AG	(Rp/Kg) AL
5.2	BISNIS				
	Bisnis Kecil (B-1)	70%	2.011.084.646	520.167	520
	Bisnis Sedang (B-2)	30%	861.893.420	780.251	780
	Bisnis Besar (B-3)	20%	574.595.613	1.040.335	1.040

No	Kategori	% Subsidi	Tarif Retribusi		
		Silang	(Rp/Tahun)	(Rp/Ton)	(Rp/Kg)
		$AI=AG*AH$	$AJ=AI*V2$	$AK=AJ/AG$	AL
5.2	BISNIS				
	Total	120%	3.447.573.678		

Kategori bisnis memiliki beban retribusi sebesar Rp.7.501.345.082,- per tahun dalam pengelolaan timbulan sampah kategori bisnis, dimana jika dikonversi kedalam satuan Kg maka biaya penanganan sampah bisnis per Kg antar Rp.1.087,- sampai dengan Rp.2.716,-

Tabel 5. 125 Harga tarif retribusi bangunan bisnis

No	Kategori	Timbulan Sampah			
		Rp/Liter	Rp/m3	(Rp/Unit/Bulan)	(Ton/Tahun)
5.2	BISNIS				
	Bisnis Kecil (B-1)	156	156.000	23.000	3.866
	Bisnis Sedang (B-2)	234	234.000	34.000	1.105
	Bisnis Besar (B-3)	312	312.000	46.000	552
	Total				5.523

Kategori bisnis di prediksi menghasilkan sampah sejumlah 5.523 ton per tahun dengan sampah terbesar dihasilkan unit bisnis kecil sebesar 3.866 ton/tahun, sedangkan retribusi per unit bangunan bisnis berkisar antara Rp.23.000,- sampai dengan Rp.46.000,- tergantung kepada kelas kategori.

○ Tarif Sampah Bangunan Sosial

Bangunan sosial di Kota Madiun terdiri dari sarana ibadah, anti asuhan dan sebagainya, tarif retribusi bangunan sosial dapat dihitung sebagai berikut.

Tabel 5. 126 Penentuan subsidi silang bangunan sosial

No	Kategori	Jumlah Unit	% Unit	Timbulan Sampah	Konstanta Subsidi
				(Ton)	Silang
		AM	$AN=\%AM$	$AO=AN*R3$	AP
5.3	SOSIAL				
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	95	3%	99	0,30
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	2.100	66%	2.178	0,70

No	Kategori	Jumlah Unit	% Unit	Timbunan Sampah (Ton)	Konstanta Subsidi Silang
		AM	AN=%AM	AO=AN*R3	AP
5.3	SOSIAL				
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	1.000	31%	1.037	0,80
	Total	3.195	100%	3.314	

Kategori sosial dengan 3.195 bangunan di prediksi akan menghasilkan timbunan sampah sebanyak 3.314 ton, subsidi silang yang diberikan tetap mengacu kepada persentase jumlah unit yang ada.

Tabel 5. 127 Perhitungan tarif bangunan sosial

No	Kategori	% Subsidi Silang	Tarif Retribusi		
		AQ=AN*AP	(Rp/Tahun) AR=AQ*V3	(Rp/Ton) AS=AQ/AO	(Rp/Kg) AT
5.3	SOSIAL				
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	1%	15.376.502	156.050	156
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	46%	793.103.804	364.117	364
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	25%	431.621.118	416.134	416
	Total	72%	1.240.101.424		

Tarif retribusi bangunan sosial memiliki beban sebesar Rp.1.240.101.424,- untuk mengelola sampah yang dihasilkan dari kategori ini, tarif retribusi kategori sosial berkisar antara Rp.156.050,- sampai dengan Rp.416.134,-. Per ton

Tabel 5. 128 Harga tarif retribusi bangunan sosial

No	Kategori	Tarif Retribusi			Timbunan Sampah
		Rp/Liter	Rp/m3	(Rp/Unit/Bulan)	(Ton/Tahun)
5.3	SOSIAL				
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	47	46.000	13.000	99
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	109	109.000	31.000	2.178
	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	125	124.000	35.000	1.037
	Total				3.314

Harga tarif retribusi yang dibayarkan bangunan sosial dengan angka terbesar sejumlah Rp.124.000,- per unit perbulan pada kategori fasilitas sosial masyarakat milik swasta kelas besar, dengan prediksi timbulan sampah 1.037 ton/tahun.

○ Tarif Sampah Bangunan Industri

Tarif bangunan industri ditujukan kepada aktifitas industri di Kota Madiun, kategori industri terbagi atas 4 golongan tarif sebagai berikut.

Tabel 5. 129 Penentuan subsidi silang bangunan industri

No	Kategori	Jumlah Unit	% Unit	Timbulan Sampah	Konstanta Subsidi Silang
				(Ton)	
		AU	AV=%AU	AW=AV*R4	AX
5.4	INDUSTRI				
	Industri RT (1-4 pekerja)	115	9%	435	0,50
	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	807	64%	3.046	1,00
	Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	231	18%	870	2,00
	Industri Besar (> 100 orang)	115	9%	435	3,00
	Total	1.268	100%	4.787	

Kategori industri dengan 1.268 bangunan, kontribusi bangunan industri sebagai penghasil sampah di Kota Madiun sebesar 4.787 ton per tahun.

Tabel 5. 130 Perhitungan tarif bangunan industri

No	Kategori	% Subsidi Silang	Tarif Retribusi	Tarif Retribusi	Tarif Retribusi
			(Rp/Tahun)	(Rp/Ton)	(Rp/Kg)
		AY=AV*AX	AZ=AY*V4	BA=AZ/AW	BB
5.4	INDUSTRI				
	Industri RT (1-4 pekerja)	5%	113.177.924	260.084	260
	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	64%	1.584.490.933	520.167	520
	Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	36%	905.423.390	1.040.335	1.040
	Industri Besar (> 100 orang)	27%	679.067.543	1.560.502	1.561

No	Kategori	% Subsidi Silang	Tarif Retribusi (Rp/Tahun)	Tarif Retribusi (Rp/Ton)	Tarif Retribusi (Rp/Kg)
		$AY=AV*AX$	$AZ=AY*V4$	$BA=AZ/AW$	BB
5.4	INDUSTRI				
	Total	132%	3.282.159.789		

Tarif retribusi bangunan industri hanya memiliki beban sebesar Rp.3.282.159.789,- untuk mengelola sampah yang dihasilkan, tarif retribusi kategori industri berkisar antara Rp.260.084,- sampai dengan Rp.1.560.502,-per tonnya. Tabel 5. 131 Harga tarif reribusi bangunan industri

No	Kategori	Tarif Retribusi		Tarif Retribusi	Timbulan Sampah
		Rp/Liter	Rp/m3	(Rp/Unit/Bulan)	(Ton/Tahun)
5.4	INDUSTRI				
	Industri RT (1-4 pekerja)	78	78.000	81.000	435
	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	156	156.000	163.000	3.046
	Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	312	312.000	327.000	870
	Industri Besar (> 100 orang)	468	468.000	490.000	435
	Total				4.787

Harga tarif retribusi yang dibayarkan bangunan industri per basis satuan berkisar antara Rp.81.000,- sampai dengan Rp.490.000,-per unit/bulan. Dengan timbulan sampah terbesar di prediksi berasal dari kategori industri kecil sejumlah 3.046 ton per tahun.

○ Tarif Sampah Bangunan Umum

Bangunan umum dimaksud adalah bangunan pemerintahan dan sarana umum seperti terminal, stadion, RTH dan sebagainya, kategori umum terbagi atas 3 golongan tarif sebagai berikut.

Tabel 5. 132 Penentuan subsidi silang bangunan umum

No	Kategori	Jumlah Unit	% Unit	Timbulan Sampah	Konstanta Subsidi Silang
				(Ton)	
		BC	BD=%BC	BE=BD*R5	BF
5.5	UMUM				
	Umum-1	236	19%	211	0,60
	Umum-2	500	40%	447	0,80
	Umum-3	500	40%	447	1,00
	Total	1.236	100%	1.105	

Bangunan kategori umum di Kota Madiun sejumlah 1.236 unit dengan prediksi timbulan sampah sebesar 1.105 ton per hari.

Tabel 5. 133 Perhitungan tarif bangunan umum

No	Kategori	% Subsidi Silang	Tarif Retribusi		
			(Rp/Tahun)	(Rp/Ton)	(Rp/Kg)
		BG=BD*BF	BH=BG*V5	BI=BH/BE	BJ
5.5	UMUM				
	Umum-1	11%	65.827.459	312.100	312
	Umum-2	32%	185.953.273	416.134	416
	Umum-3	40%	232.441.591	520.167	520
	Total	84%	484.222.322		

Tarif retribusi bangunan umum hanya memiliki beban sebesar Rp.484.222.322,- untuk mengelola sampah yang dihasilkan, tarif retribusi kategori umum tertinggi berada dalam kelas umum 3 dengan beban biaya pengelolaan sampah sebesar 520.167,- per ton.

Tabel 5. 134 Harga tarif reribusi bangunan umum

No	Kategori	Tarif Retribusi		Tarif Retribusi	Timbulan Sampah
		Rp/Liter	Rp/m3	(Rp/Unit/Bulan)	(Ton/Tahun)
5.5	UMUM				
	Umum-1	94	93.000	23.000	211
	Umum-2	125	124.000	30.000	447
	Umum-3	156	156.000	38.000	447
	Total				1.105

Harga tarif retribusi yang dibayarkan bangunan umum per basis satuan berkisar antara Rp.23.000,- sampai dengan Rp.38.000,-per unit/bulan. Dengan timbulan sampah terbesar di prediksi berasal dari kategori umum 2 dan umum 3 sejumlah 447 ton per tahun.

Rekapitulasi Tarif Pengelolaan Sampah di Kota Madiun

- Tarif Retribusi Rumah Tangga

Perhitungan tarif retribusi kategori rumah tangga menghasilkan rentang tarif sebagai berikut.

Tabel 5. 135 Rekapitulasi tarif retribusi kategori rumah tangga

Kategori	SISTEM TARIF BERBASIS VOLUME			SISTEM TARIF TETAP
	Tarif Retribusi	Tarif Retribusi		Tarif Retribusi
	(Rp/Kg)	Rp/Liter	Rp/m ³	(Rp/KK/Bulan)
RUMAH TANGGA				
Rumah Tangga Kelas Miskin	52	16	15.605	800
Rumah Tangga Kelas Bawah	130	39	39.013	2.100
Rumah Tangga Kelas Menengah	260	78	78.025	4.300
Rumah Tangga Kelas Atas	520	156	156.050	8.700

Rentang tarif antar kelas antara RT miskin hingga rumah tangga kelas R3 terlalu tajam didasari kemampuan ekonomi masing-masing kelas kategori, namun skenario ini dapat ditinjau kembali berdasarkan aturan pemerintah Kota Madiun salah satunya adalah merekomendasikan penghapusan tarif retribusi kepada rumah tangga masyarakat miskin.

- Tarif Retribusi Kategori Bisnis

Perhitungan tarif retribusi kategori bisnis di Kota Madiun dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 5. 136 Rekapitulasi tarif retribusi kategori bisnis

Kategori	SISTEM TARIF BERBASIS VOLUME		
	Tarif Retribusi	Tarif Retribusi	
	(Rp/Kg)	Rp/Liter	Rp/m ³
BISNIS			
Bisnis Kecil (B-1)	520	156	156.000
Bisnis Sedang (B-2)	780	234	234.000
Bisnis Besar (B-3)	1.040	312	312.000

Kategori bisnis dengan sebagai penghasil timbulan sampah kedua setelah rumah tangga memiliki rentang tarif yang disesuaikan dengan kelas bisnis pada kategori ini, untuk kategori bisnis direkomendasikan pembayaran retribusi berdasarkan tarif berbasis volume dalam hal ini per m³.

- Tarif Retribusi Kategori Sosial

Perhitungan tarif retribusi kategori sosial di Kota Madiun dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 5. 137 Rekapitulasi tarif retribusi kategori sosial

Kategori	Tarif Retribusi	Tarif Retribusi	
	(Rp/Kg)	Rp/Liter	Rp/m3
SOSIAL			
Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	156	47	46.000
Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	364	109	109.000
Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	416	125	124.000

Kategori sosial, berkisar antara Rp.162.979,- sampai dengan Rp.488.936,-, tergantung kelas.

- Tarif Retribusi Kategori Industri

Perhitungan tarif retribusi kategori industri di Kota Madiun dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 5. 138 Rekapitulasi tarif retribusi kategori industri

Kategori	Tarif Retribusi	Tarif Retribusi	
	(Rp/Kg)	Rp/Liter	Rp/m3
INDUSTRI			
Umum-1	312	94	93.000
Umum-2	416	125	124.000
Umum-3	520	156	156.000

Kategori umum di Kota Madiun memiliki rentang antara Rp.93.000,- sampai dengan Rp.153.000,-.

- Tarif Retribusi TPA

Tarif retribusi TPA menjadi poin penting yang harus diperhitungkan, mengingat keberadaan TPA sebagai tempat pengelolaan akhir sampah sangat menentukan tercapainya zero waste di Kota Madiun, adapun perhitungan tarif retribusi TPA dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 5. 139 Rekapitulasi tarif retribusi TPA

Komponen	Biaya Investasi		Biaya OP		Biaya investasi+OP	
	Rp/Tahun	Rp/Ton	Rp/Tahun	Rp/Ton	Rp/Tahun	Rp/Ton
TPA	1.286.196.860	30.369	4.189.501.009	98.921	5.475.697.869	129.000

Tarif retribusi TPA merupakan tarif pengelolaan sampah di Kota Madiun dengan memperhitungkan biaya investasi dan operasionalnya, harga tarif retribusi TPA ini dikarenakan keterbatasan lahan yang dipengaruhi banyak faktor seperti luas lahan dan waktu teknis TPA, selain hal tersebut kelengkapan infrastruktur dan sarana serta prasarana pengelolaan sampah di TPA menjadi nilai yang harus dihitung dalam pengelolaan setiap kg sampah. Biaya sebesar Rp.129.000,- per ton sampah yang masuk secara mandiri ke TPA sangat ideal mendorong pengurangan timbunan sampah di Kota Madiun.

E. Perhitungan Potensi Retribusi Kota Madiun

Skenario Perhitungan Potensi Pemasukan Daerah

Retribusi Kota Madiun didasari Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2017 tentang Retribusi Jasa Umum, yang mengatur tentang besaran retribusi yang harus dibayarkan oleh masyarakat dalam pengelolaan sampah, seiring dengan perjalanan waktu dibutuhkan kajian retribusi baru yang disesuaikan dengan terbitnya Peraturan Menteri Dalam Negeri No 7 tahun 2021 tentang tata cara perhitungan retribusi sampah, oleh karena hal tersebut maka dalam penulisan ini direncanakan terdapat 6 skenario yang akan disimulasi guna mendapatkan harga retribusi ideal bagi Kota Madiun.

Skenario yang dihitung sebagai alternatif bagi retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2017 tentang Retribusi Jasa Umum, rincian skenario yang akan di simulasikan sebagai berikut.

Tabel 5. 140 Rincian skenario perhitungan tarif retribusi sampah dan kebersihan Kota Madiun

Skenario 1	Perhitungan tarif sesuai jumlah objek dan tarif retribusi Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2017
Skenario 2	Perhitungan tarif sesuai jumlah objek retribusi terakhir dan tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2017

Skenario 3	Perhitungan tarif sesuai jumlah objek pada Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2017 dengan tarif berdasarkan hitungan Permendagri Nomor 7 Tahun 2021.
Skenario 4	Perhitungan tarif sesuai jumlah objek retribusi terakhir dengan tarif berdasarkan hitungan Permendagri Nomor 7 Tahun 2021.
Skenario 4.A	Perhitungan tarif sesuai jumlah objek retribusi terakhir (tanpa retribusi kategori rumah tangga miskin) dengan tarif berdasarkan hitungan Permendagri Nomor 7 Tahun 2021.
Skenario 4.B	Perhitungan tarif sesuai jumlah objek retribusi terakhir (tanpa retribusi kategori rumah tangga) dengan tarif berdasarkan hitungan Permendagri Nomor 7 Tahun 2021.

Keseluruhan skenario akan menjadi pembandingan dan memberikan rekomendasi bagi pemerintah Kota Madiun untuk menjadi dasar bagi penetapan tarif baru pengelolaan sampah dan kebersihan.

Skenario 1 (Jumlah objek retribusi 2023 dan Tarif retribusi sesuai Perda No.11/2017)

Perhitungan potensi tarif retribusi sesuai Peraturan daerah nomor 11 tahun 2017 tentang retribusi pelayanan persampahan/kebersihan menggunakan jumlah objek retribusi sesuai data jumlah objek retribusi kebersihan Kota Madiun tahun 2023, data-data tersebut dapat ditampilkan sebagai berikut.

Tabel 5. 141 Perhitungan skenario I potensi tarif retribusi Kota Madiun

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan	Jumlah	Tarif/Bulan (Rp/Bln)	Potensi 1 tahun (Rp)
				BISNIS	174.282.000
1	Hotel:	Hotel bintang 3 >	2	45.000	1.080.000
		Hotel bintang 1 & 2	9	35.000	3.780.000
		Hotel non bintang	20	27.500	6.600.000
				Total	11.460.000
2	Rumah Makan:	Baki Tama	1	35.000	420.000
		Baki Madya	5	27.500	1.650.000
		Baki Wasana	52	20.000	12.480.000
				Total	14.550.000
3	Bioskop:	Cineplex	-	27.500	-

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan	Jumlah	Tarif/Bulan (Rp/Bln)	Potensi 1 tahun (Rp)
		Biasa	-	17.500	-
				Total	-
4	Toko-toko di Lingkungan Pemukiman	Tarif dalam perwal	708	13.000	110.448.000
		Tarif tidak terdapat dalam perwal	54	16.000	10.368.000
		Lainnya (tidak ada dalam perwal)	2	7.500	180.000
				Total	120.996.000
5	Gedung:	Golongan I	-	17.500	-
		Golongan II	60	13.000	9.360.000
		Tidak Bertipe (Tarif tidak ada dalam Perwal)	38	16.000	7.296.000
				Total	16.656.000
6	Usaha-usaha Lain :	a. Salon Kecantikan :			
		Golongan I	9	5.000	540.000
		Golongan II	-	4.000	-
		b. Bilyard/Bowling/Futsal	-	13.000	-
		c. Potong Rambut :			
		Golongan I	-	8.500	-
		Golongan II	2	4.000	96.000
		d. Tempat Hiburan/Karaoke	1	16.000	192.000
		e. Gedung Olahraga	1	8.000	96.000
				Total	924.000
7	Pedagang Kaki Lima :	Menetap	-	250	-
		Ojokan	-	200	-
				Total	-
8	Warung:	Warung	28	5.000	1.680.000
9	Pedagang di Terminal	Sampah Kering	-	-	-
		Sampah Basah	-	-	-
				Total	-
				SOSIAL	16.332.000
10	Ksatria/Asrama Pondokan:	Golongan I	3	13.000	468.000
		Golongan II	74	8.500	7.548.000
				Total	8.016.000
11	Rumah Sakit:	Tipe A	1	35.000	420.000
		Tipe B	2	27.500	660.000
		Tipe C	3	25.000	900.000
		Tipe D	1	13.000	156.000
		Tidak Bertipe (Tarif tidak ada dalam Perwal)	1	30.000	360.000
				Total	2.496.000
12	Kesehatan	Rumah Bersalin	-	6.000	-

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan	Jumlah	Tarif/Bulan (Rp/Bln)	Potensi 1 tahun (Rp)
		Poliklinik atau Puskesmas	8	6.000	576.000
		Apotek atau Laboratorium atau Toko Obat	40	13.000	6.240.000
				Total	6.816.000
13	Sekolah	Taman Kanak-kanak atau Playgroup	59	2.000	1.416.000
		Sekolah Dasar	62	2.000	1.488.000
		SMP atau SMA atau SMK	52	3.500	2.184.000
		Akademi atau Perguruan Tinggi atau Kursus dan Bimbingan Tes	18	8.500	1.836.000
		Yayasan (Tidak ada dalam perwal)	2	4.000	96.000
				Total	7.020.000
INDUSTRI					52.776.000
14	Bengkel atau Reparasi :	Golongan I	-	16.000	-
		Golongan II	11	13.000	1.716.000
		Golongan III	1	5.000	60.000
				Total	1.776.000
15	Usaha Pertukangan	Golongan I	-	8.000	-
		Golongan II	-	5.000	-
				Total	-
16	Pabrik atau Industri :	Golongan I	7	170.000	14.280.000
		Golongan II	-	130.000	-
		Golongan III	36	85.000	36.720.000
				Total	51.000.000
UMUM					-
17	Keramaian Umum :	Insidentil	-	65.000	-
		Insidentil di Bahu Jalan	-	50.000	-
				Total	-
18	Pembuangan Akhir*	Pembuangan Langsung ke TPA (per m ³)	-	1.500	-
Total Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan					243.390.000

Berdasarkan perhitungan tarif skenario 1 total potensi retribusi yang dapat dihasilkan Kota Madiun sebesar Rp.243.300.000,-, angka tersebut telah menghitung seluruh objek retribusi berdasarkan harga tarif yang ditetapkan, objek tarif dikelompokkan berdasarkan kategori kelas yang mengacu kepada jumlah sambungan PLN rayon Kota Madiun sebagai berikut.

Tabel 5. 142 Rekapitulasi potensi retribusi skenario I berdasarkan kategori

Kategori	Potensi pemasukan daerah dari pengelolaan sampah dan Kebersihan (Dalam Rupiah)
Bisnis	174.282.000
Industri	52.776.000
Sosial	16.332.000
Umum	-
Total	243.390.000

Kategori bisnis merupakan kategori paling potensial dalam perhitungan potensi menggunakan skenario I, potensi kategori bisnis sebesar Rp.174.282.000,- merupakan 72% dari total potensi pada skenario I yang dihitung sebesar Rp.243.390.000,- per tahun.

Skenario II (Jumlah potensi objek retribusi 2023 dan Tarif retribusi sesuai Perda No.11/2017)

Perhitungan potensi tarif retribusi skenario II adalah perhitungan jumlah potensi yang diperoleh berdasarkan data terkait jumlah potensi objek tarif retribusi dan dasar pertimbangan penambahan objek tarif retribusi berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan melalui data BPS, dan survey oleh tim maupun data yang didapatkan dari pencarian di beberapa website, berikut penambahan objek tarif retribusi sampah berdasarkan klasifikasinya dan diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan daerah nomor 11 tahun 2017 tentang retribusi pelayanan persampahan/kebersihan

Tabel 5. 143 Jenis objek retribusi yang tidak bertarif/tidak terdaftar

Alasan	1.	Jenis Objek Retribusi	Jumlah Potensi	Jumlah Eksisting	Klasifikasi dan Kelas pada Tarif Retribusi baru
Tercantum di Perda No. 11 tahun 2017 namun belum pernah ditarik retribusinya	2.	Rumah. Kediaman berbagai golongan (I, II dan III)	109.734 unit	0	Rumah tangga Kelas miskin, bawah, menengah dan atas
	3.	Kesehatan Rumah Bersalin	1 unit	0	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas sedang
	4.	Kesehatan Puskesmas, Klinik dan Rumah Sakit	37 unit	0	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas besar
	5.	Bioskop (Cineplex dan Biasa)	3 unit	0	Bisnis besar dan sedang

Alasan	1.	Jenis Objek Retribusi	Jumlah Potensi	Jumlah Eksisting	Klasifikasi dan Kelas pada Tarif Retribusi baru
Tercantum (eksplisit/implit) di Permendagri 7 No. 2021 namun belum ada di Perda No. 11 tahun 2017	6.	Gedung golongan I	3 unit	0	Bisnis sedang/kecil
	7.	Usaha lain Salon kecantikan golongan II	11 unit	0	Bisnis kecil
	8.	Usaha lain Bilyar/Bowling/Futsal	7 unit	0	Bisnis sedang
	9.	Bengkel/Reparasi golongan I	20 unit	0	Industri RT/Kecil
	10.	Usaha Pertukangan Golongan I & II	10 unit	0	Industri RT/Kecil
	11.	Usaha Pertukangan Golongan II	10 unit	0	Industri kecil
	12.	Pabrik/Industri → Golongan II	9 unit	0	Industri sedang
	13.	Pabrik Industri → Golongan III	1 unit	0	Industri Sedang
	14.	Keramaian umum → Insidentil	*	0	Umum 1
	15.	Keramaian umum → insidentil di bahu jalan	*	0	Umum II
	16.	PKL → menetap	1.900 unit	0	Bisnis kecil
	17.	PKL → Ojokan	*	0	Bisnis kecil
	18.	Pedagang di Terminal	*	0	Bisnis kecil
	19.	Pembuangan langsung ke TPA	116 ton/hari	**	
	20.	Perkantoran pemerintah dan swasta	59 unit	**	Umum 1
	21.	Lembaga Pemasarakatan (Lapas)	1 unit	**	Umum 1
	22.	Panti Asuhan	17 unit	**	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil
	23.	Pasar	6 unit	**	Pembuangan langsung ke TPA
Penambahan berdasarkan FGD	24.	Food court baru	1 unit	**	Bisnis Sedang

*Tidak mendapat data

** Tidak pernah dikenakan biaya/retribusi

Tabel di atas. merupakan data objek retribusi yang belum masuk dalam daftar perhitungan tarif retribusi persampahan/kebersihan Kota Madiun, dalam skenario II jumlah dari objek retribusi ini diperhitungkan menggunakan perhitungan tarif perda 11 tahun 2017, hasil perhitungan sebagai berikut.

Tabel 5. 144 Perhitungan skenario II potensi tarif retribusi Kota Madiun

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan	Jumlah	Tarif/ Bulan (Rp/Bln)	Potensi 1 tahun (Rp)
RUMAH TANGGA					2.238.573.600
1	Rumah Tangga	Golongan I	65.840	1.000	790.084.800
		Golongan II	32.920	2.000	790.084.800
		Golongan III	10.973	5.000	658.404.000
				Total	2.238.573.600
BISNIS					183.222.000
2	Hotel:	Hotel bintang 3 >	2	45.000	1.080.000
		Hotel bintang 1 & 2	9	35.000	3.780.000
		Hotel non bintang	20	27.500	6.600.000
				Total	11.460.000
3	Rumah Makan:	Baki Tama	1	35.000	420.000
		Baki Madya	5	27.500	1.650.000
		Baki Wasana	52	20.000	12.480.000
				Total	14.550.000
4	Bioskop:	Cineplex	3	27.500	990.000
		Biasa	0	17.500	-
				Total	990.000
5	Toko-toko di Lingkungan Pemukiman:	Tarif dalam perwal	708	13.000	110.448.000
		Tarif lainnya***	54	16.000	10.368.000
		Tarif lainnya***	2	7.500	180.000
				Total	120.996.000
6	Gedung:	Golongan I	3	17.500	630.000
		Golongan II	60	13.000	9.360.000
		Tidak Bertipe (Tarif tidak ada dalam Perwal)	38	16.000	7.296.000
				Total	17.286.000
7	Usaha-usaha Lain :	a. Salon Kecantikan :			
		Golongan I	9	5.000	540.000
		Golongan II	11	4.000	528.000
		b. Bilyard/Bowling/Futsal	7	13.000	1.092.000
		c. Potong Rambut :			-
		Golongan I	0	8.500	-
		Golongan II	2	4.000	96.000
		d. Tempat Hiburan/Karaoke	1	16.000	192.000

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan	Jumlah	Tarif/ Bulan (Rp/Bln)	Potensi 1 tahun (Rp)
		e. Gedung Olahraga	1	8.000	96.000
				Total	2.544.000
8	Pedagang Kaki Lima :	Menetap	1900	250	5.700.000
		Ojokan	0	200	-
				Total	5.700.000
9	Warung:	Warung	28	5.000	1.680.000
10	Pedagang di Terminal :	Sampah Kering	0	-	-
		Sampah Basah	0	-	-
				Total	-
SOSIAL					18.492.000
11	Ksatria/ Asrama Pondok:	Golongan I	3	13.000	468.000
		Golongan II	74	8.500	7.548.000
				Total	8.016.000
12	Rumah Sakit:	Tipe A	1	35.000	420.000
		Tipe B	2	27.500	660.000
		Tipe C	3	25.000	900.000
		Tipe D	1	13.000	156.000
		Tidak Bertipe ***	1	30.000	360.000
				Total	2.496.000
13	Kesehatan:	Rumah Bersalin	1	6.000	72.000
		Poliklinik atau Puskesmas	37	6.000	2.664.000
		Apotek atau Laboratorium atau Toko Obat	40	13.000	6.240.000
				Total	8.976.000
14	Sekolah	Taman Kanak-kanak atau Playgroup	59	2.000	1.416.000
		Sekolah Dasar	62	2.000	1.488.000
		SMP atau SMA atau SMK	52	3.500	2.184.000
		Akademi atau Perguruan Tinggi atau Kursus dan Bimbingan Tes	18	8.500	1.836.000
		Yayasan ***	2	4.000	96.000
				Total	7.020.000
15	Panti Asuhan		17	0	-
INDUSTRI					37.524.000
16	Bengkel atau Reparasi :	Golongan I	9	16.000	1.728.000
		Golongan II	11	13.000	1.716.000
		Golongan III	1	5.000	60.000
				Total	3.504.000
17	Usaha Pertukangan	Golongan I	10	8.000	960.000
		Golongan II	10	5.000	600.000
				Total	1.560.000
18		Golongan I	7	170.000	14.280.000

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan	Jumlah	Tarif/ Bulan (Rp/Bl)	Potensi 1 tahun (Rp)
	Pabrik atau Industri :	Golongan II	9	130.000	14.040.000
		Golongan III	1	85.000	1.020.000
				Total	32.460.000
UMUM					349.962.000
19	Keramaian Umum :	Insidentil	0	65.000	-
		Insidentil di Bahu Jalan	0	50.000	-
				Total	-
20	Perkantoran pemerintah dan swasta		59	0	-
21	Lembaga Pemasyarakan (Lapas)		1	0	-
22	Pasar		9.819	0	-
23	Pembuangan Akhir*	Pembuangan Langsung ke TPA	116,654	1.500	174.981.000
Total Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan					2.652.792.600

*** tidak terdaftar dalam perda

Perhitungan tarif skenario II dengan potensi yang tidak terdaftar/tidak terkena retribusi di Kota Madiun menghasilkan prediksi retribusi sebesar Rp.2.827.773.600,- dengan rincian per kategori sebagai berikut.

Tabel 5. 145 Rekapitulasi potensi retribusi skenario II berdasarkan kategori

Kategori	Potensi pemasukan daerah dari pengelolaan sampah dan Kebersihan (Dalam Rupiah)	%
Rumah Tangga	2.238.573.600	84%
Bisnis	183.222.000	7%
Industri	18.492.000	1%
Sosial	37.524.000	1%
Umum	174.981.000	7%
Total	2.652.792.600	100%

Potensi terbesar berdasarkan skenario II berasal dari kategori rumah tangga yang di prediksi mampu menyumbangkan pendapatan daerah melalui retribusi persampahan/kebersihan sebesar Rp.2.238.573.600,- atau 84% dari total potensi retribusi yang dapat dihasilkan Kota Madiun sebesar Rp.2.652.792.600,-, per tahun.

Skenario III (Jumlah objek retribusi 2023 dan Tarif retribusi sesuai Permendagri nomor 7 tahun 2021)

Perhitungan potensi tarif retribusi skenario III memperhitungkan jumlah objek retribusi 2023 dengan menggunakan tarif sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 7 tahun 2021 sebagai berikut.

Tabel 5. 146 Perhitungan skenario III potensi tarif retribusi Kota Madiun)

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan Eksisting (Sesuai Perda No. 11/2017)	Jenis/Golongan Baru (Sesuai Permendagri No. 7/2021)	Jumlah	Tarif/ Bulan	Potensi 1 tahun (Rp)
BISNIS						284.652.000
2	Hotel:	Hotel bintang 3 >	Bisnis Besar (B-3)	2	46.000	1.104.000
		Hotel bintang 1 & 2	Bisnis Sedang (B-2)	9	34.000	3.672.000
		Hotel non bintang	Bisnis Kecil (B-1)	20	23.000	5.520.000
		Total				10.296.000
3	Rumah Makan:	Baki Tama	Bisnis Besar (B-3)	1	46.000	552.000
		Baki Madya	Bisnis Sedang (B-2)	5	34.000	2.040.000
		Baki Wasana	Bisnis Kecil (B-1)	52	23.000	14.352.000
		Total				16.944.000
4	Bioskop:	Cineplex	Bisnis Besar (B-3)	0	121.605	-
		Biasa	Bisnis Sedang (B-2)	0	72.963	-
		Total				-
5	Toko-toko di Lingkungan Pemukiman:	Tarif dalam perwal	Bisnis Kecil (B-1)	708	23.000	195.408.000
		Tarif ***	Bisnis Kecil (B-1)	54	23.000	14.904.000
		Lainnya ***	Bisnis Kecil (B-1)	2	23.000	552.000
		Total				210.864.000
6	Gedung:	Golongan I	Bisnis Sedang (B-2)		34.000	-
		Golongan II	Bisnis Sedang (B-2)	60	34.000	24.480.000
		Tidak Bertipe ***	Bisnis Kecil (B-1)	38	23.000	10.488.000
		Total				34.968.000
7	Usaha-usaha Lain :	a. Salon Kecantikan :				
		Golongan I	Bisnis Kecil (B-1)	9	23.000	2.484.000
		Golongan II	Bisnis Kecil (B-1)	0	23.000	-
		b. Bilyard/Bowling/Futsal				
			Bisnis Sedang (B-2)	0	34.000	-
		c. Potong Rambut :				
		Golongan I	Bisnis Kecil (B-1)	0	23.000	-
		Golongan II	Bisnis Kecil (B-1)	2	23.000	552.000
		d. Tempat Hiburan/Karaoke				
			Bisnis Sedang (B-2)	1	34.000	408.000



No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan Eksisting (Sesuai Perda No. 11/2017)	Jenis/Golongan Baru (Sesuai Permendagri No. 7/2021)	Jumlah	Tarif/ Bulan	Potensi 1 tahun (Rp)
		e. Gedung Olahraga	Bisnis Sedang (B-2)	1	34.000	408.000
					Total	3.852.000
8	Pedagang Kaki Lima :	Menetap	Bisnis Kecil (B-1)	0	23.000	-
		Ojokan	Bisnis Kecil (B-1)	0	23.000	-
					Total	
9	Warung:	Warung	Bisnis Kecil (B-1)	28	23.000	7.728.000
		Sampah Kering	Bisnis Kecil (B-1)	0	23.000	-
10	Pedagang di Terminal :	Sampah Basah	Bisnis Kecil (B-1)	0	23.000	-
					Total	-
SOSIAL						108.672.000
11	Ksatria/Asrama Pondokan:	Golongan I	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	3	31.000	1.116.000
		Golongan II	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	74	31.000	27.528.000
					Total	28.644.000
12	Rumah Sakit:	Tipe A	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	1	35.000	420.000
		Tipe B	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	2	35.000	840.000
		Tipe C	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	3	31.000	1.116.000
		Tipe D	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	1	31.000	372.000
		Tidak Bertipe***	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	1	31.000	372.000
					Total	3.120.000
12	Kesehatan:	Rumah Bersalin	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	0	31.000	-
		Poliklinik atau Puskesmas	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	8	31.000	2.976.000
		Apotek atau Laboratorium atau Toko Obat	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	40	31.000	14.880.000



No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan Eksisting (Sesuai Perda No. 11/2017)	Jenis/Golongan Baru (Sesuai Permendagri No. 7/2021)	Jumlah	Tarif/ Bulan	Potensi 1 tahun (Rp)
					Total	17.856.000
14	Sekolah	Taman Kanak-kanak atau Playgroup	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	59	13.000	9.204.000
		Sekolah Dasar	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	62	31.000	23.064.000
		SMP atau SMA atau SMK	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	52	31.000	19.344.000
		Akademi atau Perguruan Tinggi atau Kursus dan Bimbingan Tes	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	18	31.000	6.696.000
		Yayasan (Tidak ada dalam perwal)	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	2	31.000	744.000
					Total	59.052.000
INDUSTRI						63.648.000
15	Bengkel atau Reparasi :	Golongan I	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	0	163.000	-
		Golongan II	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	11	163.000	21.516.000
		Golongan III	Industri RT (1-4 pekerja)	1	81.000	972.000
					Total	22.488.000
16	Usaha Pertukangan :	Golongan I	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	0	163.000	-
		Golongan II	Industri RT (1-4 pekerja)	0	81.000	-
					Total	-
17	Pabrik atau Industri :	Golongan I	Industri Besar (> 100 orang)	7	490.000	41.160.000
		Golongan II	Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	0	327.000	-
		Golongan III	Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	0	327.000	-
					Total	41.160.000
UMUM						-
18	Keramaian Umum :	Insidentil	Umum-1	0	23.000	-
		Insidentil di Bahu Jalan	Umum-2	0	30.000	-
					Total	-
19	Pembuangan Akhir	Pembuangan Langsung ke TPA	Pembuangan Langsung ke TPA	0	38.000	-
Total Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan						456.972.000

Berdasarkan perhitungan tarif skenario III total potensi retribusi yang dapat dihasilkan Kota Madiun sebesar Rp.456.972.000,-, peningkatan nilai retribusi disebabkan penggolongan jenis dan kelas retribusi, pembagian kelas yang hanya terdiri dari Rumah tangga, bisnis, sosial, industri dan umum menyebabkan angka retribusi tidak jauh berbeda, dan range (jangkauan) kelas menjadi sempit, kelebihan ini akan bermanfaat kemudian hari dalam menggolongkan jenis objek retribusi yang terlewat atau tidak termasuk dalam daftar ini

Tabel 5. 147 Rekapitulasi potensi retribusi skenario III berdasarkan kategori

Kategori	Potensi pemasukan daerah dari pengelolaan sampah dan Kebersihan (Dalam Rupiah)	%
Bisnis	284.652.000	62%
Industri	108.672.000	24%
Sosial	63.648.000	14%
Umum	-	0%
Total	456.972.000	100%

Potensi terbesar berdasarkan skenario III berasal dari kategori bisnis yang di prediksi mampu menyumbangkan pendapatan daerah melalui retribusi persampahan/kebersihan sebesar Rp.284.652.000,- atau 62% dari total potensi retribusi yang dapat dihasilkan Kota Madiun sebesar Rp.456.972.000,-, per tahun.

Skenario IV (Jumlah potensi objek retribusi 2023 dan Tarif retribusi sesuai Permendagri nomor 7 tahun 2021)

Perhitungan potensi tarif retribusi skenario IV memperhitungkan jumlah potensi objek retribusi 2023 dengan menggunakan tarif sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 7 tahun 2021 sebagai berikut.

Tabel 5. 148 Perhitungan skenario IV potensi tarif retribusi Kota Madiun)

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan Eksisting (Sesuai Perda No.11/2017)	Jenis/Golongan Baru (Sesuai Permendagri No. 7/2021)	Jumlah	Tarif/Bulan	Potensi 1 tahun (Rp)
RUMAH TANGGA						3.186.675.360
1	Rumah Tangga		Rumah Tangga Kelas Atas	10.973	8.700	1.145.622.960
			Rumah Tangga Kelas Menengah	21.947	4.300	1.132.454.880
			Rumah Tangga Kelas Bawah	10.973	2.100	276.529.680
			Rumah Tangga Kelas Miskin	65.840	800	632.067.840
					Total	3.186.675.360
BISNIS						817.824.000
2	Hotel:	Hotel bintang 3 >	Bisnis Besar (B-3)	2	46.000	1.104.000
		Hotel bintang 1 & 2	Bisnis Sedang (B-2)	9	34.000	3.672.000
		Hotel non bintang	Bisnis Kecil (B-1)	20	23.000	5.520.000
					Total	10.296.000
3	Rumah Makan:	Baki Tama	Bisnis Besar (B-3)	1	46.000	552.000
		Baki Madya	Bisnis Sedang (B-2)	5	34.000	2.040.000
		Baki Wasana	Bisnis Kecil (B-1)	52	23.000	14.352.000
					Total	16.944.000
4	Bioskop:	Cineplex	Bisnis Besar (B-3)	3	46.000	1.656.000
		Biasa	Bisnis Sedang (B-2)	-	34.000	-
5	Toko-toko di Lingkungan Pemukiman:	Tarif dalam perwal	Bisnis Kecil (B-1)	708	23.000	195.408.000
		Tarif***	Bisnis Kecil (B-1)	54	23.000	14.904.000
		Lainnya***	Bisnis Kecil (B-1)	2	23.000	552.000
					Total	210.864.000
6	Gedung:	Golongan I	Bisnis Sedang (B-2)	3	34.000	1.224.000
		Golongan II	Bisnis Sedang (B-2)	60	34.000	24.480.000
		Tidak Bertipe***	Bisnis Kecil (B-1)	38	23.000	10.488.000
					Total	36.192.000
7	Usaha-usaha Lain :	a. Salon Kecantikan :				
		Golongan I	Bisnis Kecil (B-1)	9	23.000	2.484.000
		Golongan II	Bisnis Kecil (B-1)	11	23.000	3.036.000

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan Eksisting (Sesuai Perda No.11/2017)	Jenis/Golongan Baru (Sesuai Permendagri No. 7/2021)	Jumlah	Tarif/Bulan	Potensi 1 tahun (Rp)
		b. Bilyard/Bowling/Futsal	Bisnis Sedang (B-2)	7	34.000	2.856.000
		c. Potong Rambut :		-		-
		Golongan I	Bisnis Kecil (B-1)	-	23.000	-
		Golongan II	Bisnis Kecil (B-1)	2	23.000	552.000
		d. Tempat Hiburan/Karaoke	Bisnis Sedang (B-2)	1	34.000	408.000
		e. Gedung Olahraga	Bisnis Sedang (B-2)	1	34.000	408.000
					Total	9.744.000
8	Pedagang Kaki Lima :	Menetap	Bisnis Kecil (B-1)	1.900	23.000	524.400.000
		Ojokan	Bisnis Kecil (B-1)	-	23.000	-
					Total	524.400.000
9	Warung:	Warung	Bisnis Kecil (B-1)	28	23.000	7.728.000
10	Pedagang di Terminal :	Sampah Kering	Bisnis Kecil (B-1)	-	23.000	-
		Sampah Basah	Bisnis Kecil (B-1)	-	23.000	-
					Total	-
SOSIAL						119.460.000
11	Ksatria/Asrama Pondok:	Golongan I	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	3	31.000	1.116.000
		Golongan II	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	74	31.000	27.528.000
					Total	28.644.000
12	Rumah Sakit:	Tipe A	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	1	35.000	420.000
		Tipe B	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	2	35.000	840.000
		Tipe C	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	3	31.000	1.116.000
		Tipe D	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	1	31.000	372.000
		Tidak Bertipe***	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	1	31.000	372.000
					Total	3.120.000



No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan Eksisting (Sesuai Perda No.11/2017)	Jenis/Golongan Baru (Sesuai Permendagri No. 7/2021)	Jumlah	Tarif/Bulan	Potensi 1 tahun (Rp)
13	Kesehatan:	Rumah Bersalin	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	1	31.000	-
		Poliklinik atau Puskesmas	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	37	31.000	13.764.000
		Apotek atau Laboratorium atau Toko Obat	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	40	31.000	14.880.000
					Total	28.644.000
14	Sekolah	Taman Kanak-kanak atau Playgroup	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	59	13.000	9.204.000
		Sekolah Dasar	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	62	31.000	23.064.000
		SMP atau SMA atau SMK	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	52	31.000	19.344.000
		Akademi atau Perguruan Tinggi atau Kursus dan Bimbingan Tes	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	18	31.000	6.696.000
		Yayasan (Tidak ada dalam perwal)	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	2	31.000	744.000
					Total	59.052.000
INDUSTRI						120.240.000
15	Bengkel atau Reparasi :	Golongan I	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	-	163.000	-
		Golongan II	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	9	163.000	17.604.000
		Golongan III	Industri RT (1-4 pekerja,data BPS 2013)	11	81.000	10.692.000
					Total	28.296.000
16	Usaha Pertukangan :	Golongan I	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	-	163.000	-
		Golongan II	Industri RT (1-4 pekerja,data BPS 2013)	10	81.000	9.720.000
					Total	9.720.000
17	Pabrik atau Industri :	Golongan I	Industri Besar (> 100 orang)	-	490.000	-
		Golongan II	Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	7	327.000	27.468.000
		Golongan III	Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	9	327.000	35.316.000
					Total	82.224.000
UMUM						4.912.868.800
18	Insidentil		Umum-2	-	30.000	-

No	Objek Retribusi	Jenis/Golongan Eksisting (Sesuai Perda No.11/2017)	Jenis/Golongan Baru (Sesuai Permendagri No. 7/2021)	Jumlah	Tarif/Bulan	Potensi 1 tahun (Rp)
	Keramaian Umum	Insidentil di Bahu Jalan	Umum-1	-	23.000	-
	:				Total	-
19	Perkantoran pemerintah dan swasta		Umum-1	59	23.000	16.284.000
20	Lembaga Pemasyarakatan (Lapas)		Umum-1	1	23.000	276.000
21	Pasar* (m3/tahun)		Pembuangan Langsung ke TPA	9.819	47.200	463.456.800
22	Pembuangan Akhir (m3/tahun)	Pembuangan Langsung ke TPA	Pembuangan Langsung ke TPA	116.654	38.000	4.432.852.000
Total Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan						9.157.068.160

Berdasarkan perhitungan tarif skenario IV total potensi retribusi yang dapat dihasilkan Kota Madiun sebesar Rp.9.157.068.160,-, dengan memperhitungkan seluruh potensi yang ada di Kota Madiun, Untuk Skenario IV.A dan IV B hanya dilakukan pengurangan dari objek retribusi RT secara keseluruhan (Skenario IV.A) dan pengurangan objek retribusi RT Miskin (Skenario IV.B).

Tabel 5. 149 Rekapitulasi potensi retribusi skenario IV, IV.A, IV.B berdasarkan kategori

KATEGORI	Potensi pemasukan daerah dari pengelolaan sampah dan Kebersihan (Dalam Rupiah)		
	SKENARIO IV	SKENARIO IV.A	SKENARIO IV.B
	Semua potensi Rumah tangga terhitung	Tanpa potensi Rumah Tangga	Tanpa potensi Rumah Tangga miskin
RUMAH TANGGA	3.186.675.360		2.554.607.520
BISNIS	817.824.000	817.824.000	817.824.000
SOSIAL	120.240.000	120.240.000	120.240.000
INDUSTRI	120.240.000	120.240.000	120.240.000
UMUM	4.912.868.800	4.912.868.800	4.912.868.800
TOTAL	9.157.848.160	5.971.172.800	8.525.780.320
SELISIH		3.186.675.360	632.067.840

Perhitungan potensi diatas merupakan gambaran besaran potensi penghasilan Kota Madiun dari retribusi persampahan/kebersihan ditinjau dari perhitungan tarif persampahan berdasarkan Permendagri Nomor 7 Tahun 2021. Penerapan retribusi sebagai mana diatas memberikan gambaran kondisi saat ini pada skenario IV.A dimana seluruh rumah tangga tidak dikenakan tarif retribusi kebersihan dikarenakan jalur 1 pengangkutan dari permukiman ke tempat penampungan sementara (TPS/TPS3R) sepenuhnya dilayani oleh KSM pengelola sampah permukiman, sedangkan skenario IV.B merupakan skenario usulan dengan mempertimbangkan kemampuan masyarakat miskin dalam pengelolaan sampah di Kota Madiun.

Rekapitulasi perhitungan tarif retribusi sampah Kota Madiun

Hasil dari perhitungan tarif berdasarkan 6 skenario berdasarkan tarif lama dan baru disajikan sebagai berikut.

Tabel 5. 150 Rekapitulasi semua skenario

Skenario	Potensi PAD 1 tahun (Rp)
Skenario 1 (tarif lama + objek retribusi lama)	243.390.000,00
Skenario 2 (tarif lama + potensi penambahan objek retribusi)	2.652.792.600,00
Skenario 3 (tarif baru + objek retribusi lama)	456.972.000,00
Skenario 4 (tarif baru + potensi penambahan objek retribusi)	9.157.068.160,00
Skenario 4-A (tarif baru + potensi penambahan objek retribusi tanpa RT)	5.971.172.800,00
Skenario 4-B (tarif baru + potensi penambahan objek retribusi tanpa RT miskin)	8.525.780.320,00

Perbedaan skenario memperlihatkan perbedaan harga yang besar, namun pemakaian tarif baru berdasarkan permendagri nomor 7 tahun 2021, meningkatkan kemampuan Kota Madiun mengelola persampahannya di masa yang akan datang dengan tanpa mengurangi perhatian kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Tabel 5. 151 Rekapitulasi perbedaan tarif awal dan tarif baru retribusi sampah/kebersihan Kota Madiun

No	Kategori Berdasarkan Perda No. 11/2017	Tarif Retribusi Lama		Kategori Berdasarkan Permendagri No. 7/2021	Tarif Retribusi Baru		Selisih (lama-baru) (Rp)
1	Rumah Kediaman	Golongan I	5.000 Rp./bulan	Rumah Tangga	Rumah Tangga Kelas Atas	8.700 Rp./bulan	-3.700
		Golongan II	2.000 Rp./bulan		Rumah Tangga Kelas Menengah	4.300 Rp./bulan	-2.300
		Golongan III	1.000 Rp./bulan		Rumah Tangga Kelas Bawah	2.100 Rp./bulan	-1.100
					Rumah Tangga Kelas Miskin	800 Rp./bulan	
2	Ksatrian/asrama pondokan	Golongan I	13.000 Rp./bulan	Sosial	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000 Rp./bulan	-18.000
		Golongan II	8.500 Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000 Rp./bulan	-22.500
3	Hotel	Bintang 3 keatas	45.000 Rp./bulan	Bisnis	Bisnis Besar (B-3)	46.000 Rp./bulan	-1.000
		Bintang 1-2	35.000 Rp./bulan		Bisnis Sedang (B-2)	34.000 Rp./bulan	1.000
		Non Bintang	27.500 Rp./bulan		Bisnis Kecil (B-1)	23.000 Rp./bulan	4.500
4	Rumah Makan	Baki Tama	35.000 Rp./bulan	Bisnis	Bisnis Besar (B-3)	46.000 Rp./bulan	-11.000
		Baki Madya	27.500 Rp./bulan		Bisnis Sedang (B-2)	34.000 Rp./bulan	-6.500
		Baki Wasana	20.000 Rp./bulan		Bisnis Kecil (B-1)	23.000 Rp./bulan	-3.000
5	Rumah Sakit	Tipe A	35.000 Rp./bulan	Sosial	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	35.000 Rp./bulan	-
		Tipe B	27.500 Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	35.000 Rp./bulan	-7.500
		Tipe C	25.000 Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000 Rp./bulan	-6.000
		Tipe D	13.000 Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000 Rp./bulan	-18.000
6	Rumah Bersalin		6.000 Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000 Rp./bulan	-25.000

No	Kategori Berdasarkan Perda No. 11/2017		Tarif Retribusi Lama		Kategori Berdasarkan Permendagri No. 7/2021	Tarif Retribusi Baru		Selisih (lama-baru) (Rp)	
7	Poliklinik/Puskesmas		6.000	Rp./bulan	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000	Rp./bulan	-25.000	
8	Apotek atau Lab atau Toko Obat		13.000	Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000	Rp./bulan	-18.000
9	Bioskop	Cineplex	27.500	Rp./bulan	Bisnis	Bisnis Besar (B-3)	46.000	Rp./bulan	-18.500
		Biasa	17.500	Rp./bulan		Bisnis Sedang (B-2)	34.000	Rp./bulan	-16.500
10	Gedung	Golongan I	17.500	Rp./bulan		Bisnis Sedang (B-2)	34.000	Rp./bulan	-16.500
		Golongan II	13.000	Rp./bulan		Bisnis Sedang (B-2)	34.000	Rp./bulan	-21.000
11	Kantor	Pemerintah	8.500	Rp./bulan	Umum	Umum-1	23.000	Rp./bulan	-14.500
		Swasta Komersial	13.000	Rp./bulan		Umum-2	30.000	Rp./bulan	-17.000
		Swasta Sosial	6.000	Rp./bulan		Umum-1	23.000	Rp./bulan	-17.000
12	Sekolah	TK/Playgroup	2.000	Rp./bulan	Sosial	Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	13.000	Rp./bulan	-11.000
		SD	2.000	Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000	Rp./bulan	-29.000
		SLTP/SLTA	3.500	Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000	Rp./bulan	-27.500
		Akademi/PT/Kursus/Bimbingan Test	8.500	Rp./bulan		Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	31.000	Rp./bulan	-22.500
13	Toko-toko lingkungan perdagangan	Golongan I	16.000	Rp./bulan	Bisnis	Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-7.000
		Golongan II	13.000	Rp./bulan		Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-10.000
14	Toko-toko di lingkungan permukiman		13.000	Rp./bulan	Bisnis	Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-10.000
15	Usaha lain				Bisnis				
	Salon Kecantikan	Golongan I	5.000	Rp./bulan		Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-18.000
		Golongan II	4.000	Rp./bulan		Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-19.000
	Billyard/Bowling		13.000	Rp./bulan		Bisnis Sedang (B-2)	34.000	Rp./bulan	-21.000
	Potong Rambut	Golongan I	4.000	Rp./bulan	Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-19.000	

No	Kategori Berdasarkan Perda No. 11/2017		Tarif Retribusi Lama		Kategori Berdasarkan Permendagri No. 7/2021	Tarif Retribusi Baru		Selisih (lama-baru) (Rp)	
	Tempat hiburan/karaoke Gedung Olahraga	Golongan II	2.000	Rp./bulan	Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-21.000	
			16.000	Rp./bulan		34.000	Rp./bulan	-18.000	
			16.000	Rp./bulan		34.000	Rp./bulan	-18.000	
16	Bengkel atau Reparasi	Golongan I	16.000	Rp./bulan	Industri	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	163.000	Rp./bulan	-147.000
		Golongan II	13.000	Rp./bulan		Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	163.000	Rp./bulan	-150.000
		Golongan III	5.000	Rp./bulan		Industri RT (1-4 pekerja,data BPS 2013)	81.000	Rp./bulan	-76.000
17	Usaha Pertukangan	Golongan I	8.000	Rp./bulan	Industri	Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	163.000	Rp./bulan	-155.000
		Golongan II	5.000	Rp./bulan		Industri RT (1-4 pekerja,data BPS 2013)	81.000	Rp./bulan	-76.000
18	Pabrik/Industri	Golongan I	170.000	Rp./bulan	Industri	Industri Besar (> 100 orang)	490.000	Rp./bulan	-320.000
		Golongan II	130.000	Rp./bulan		Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	327.000	Rp./bulan	-197.000
		Golongan III	85.000	Rp./bulan		Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	327.000	Rp./bulan	242.000
19	Keramaian Umum				Umum				
	Insidentil		65.000	Rp/pertunjukan		Umum-2	30.000	Rp./pertunjukan	35.000
	Insidentil di bahu jalan		50.000	Rp/pertunjukan		Umum-1	23.000	Rp./pertunjukan	27.000
20	Pedagang kaki limia	menetap	250	Rp./hari	Bisnis	Bisnis Kecil (B-1)	767	Rp./hari	-517
		Ojokan	200	Rp./hari		Bisnis Kecil (B-1)	767	Rp./hari	-567
21	Warung		5.000	Rp./bulan	Bisnis	Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-18.000
22	Pedagang di terminal	Sampah kering	5.000	Rp./bulan	Bisnis	Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-18.000
		sampah basah	7.500	Rp./bulan		Bisnis Kecil (B-1)	23.000	Rp./bulan	-15.500
23	Membuang ke TPA		1.500	Rp./m3		Pembuangan Langsung ke TPA	38.000	Rp./m3	-36.500

Perbandingan biaya retribusi antara tarif lama dan baru memperlihatkan, adanya perbedaan per satuan tarif dengan kelebihan rata-rata pada perhitungan tarif baru, perbedaan tarif antar kategori juga tidak terlalu timpang, nilai tarif yang merata antar kategori dapat membantu pemerintah Kota Madiun menekan timbulan sampah di tingkat produsen sampah, tarif yang sedikit mahal berada dalam kategori industri merupakan dampak dari jumlah serapan tenaga kerja.

F. Rekomendasi Struktur Tarif Baru

Perhitungan Struktur tarif baru harus dapat menyesuaikan dengan volume pembuangannya dan memberikan perhitungan yang adil bagi penyedia dan penerima layanan. Namun terlebih dahulu harus disiapkan terlebih dahulu strategi serta sarana dan prasarana pengelolaan sampah dari hulu ke hilir, dalam penerapan tarif baru ada beberapa hal yang dapat direkomendasikan, antara lain.

Tabel 5. 152 Usulan Tarif Baru Retribusi Pengelolaan Sampah

Klasifikasi & Kelas	Daya Listrik	Tarif (Rp)	Unit
RUMAH TANGGA			
Rumah Tangga Kelas Miskin	450 VA	800	Rp/KK/Bulan
Rumah Tangga Kelas Bawah	900 VA - 2200 VA	2.100	
Rumah Tangga Kelas Menengah	3500 VA - 5500 VA	4.300	
Rumah Tangga Kelas Atas	> 6600 VA	8.700	
BISNIS			
Bisnis Kecil (B-1)	450 VA - 5500 VA	156.000	Rp/m ³
Bisnis Sedang (B-2)	6600 VA - 200 kVA	234.000	
Bisnis Besar (B-3)	> 200 kVA	312.000	
SOSIAL			
Yang termasuk Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang/besar adalah Badan/lembaga masyarakat (yayasan/panti asuhan, sekolah, asrama pelajar, rumah sakit)			
Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Kecil	< 220 VA	46.000	Rp/m ³
Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Sedang	250 VA - 200 kVA	109.000	
Fasilitas Masyarakat Milik Swasta Kelas Besar	> 200 kVA	124.000	
INDUSTRI			
Industri RT (1-4 pekerja)	450 VA - 14 kVA	78.000	Rp/m ³
Industri kecil (Pekerja 5-19 orang)	14 kVA - 200 kVA	156.000	
Industri sedang (Pekerja 20-99 orang)	> 200 kVA - 30000 kVA	312.000	
Industri Besar (> 100 orang)	> 30000 kVA	468.000	
UMUM			
Umum-1			Rp/m ³
keperluan perkantoran kecil, Perum dan kantor perwakilan negara asing	450 VA - 200 kVA	93.000	
Umum-2	> 200 kVA	124.000	

keperluan perkantoran kecil, Perum dan kantor perwakilan negara asing		
Umum-3	156.000	
diperuntukkan bagi keperluan umum		
PEMBUANGAN LANGSUNG TPA	129.000	Rp/Ton

Penentuan kategori dan kelas yang menentukan tarif retribusi dapat di sinkronkan dengan jenis pemakaian daya listrik seperti yang di isyaratkan Permendagri Nomor 7 tahun 2021, pemakaian jenis daya listrik ini sangat membantu pemerintah Kota Madiun menentukan jenis golongan bagi objek retribusi sampah/kebersihan yang belum masuk dalam pendataan potensi dan perhitungan tarif retribusi sampah ini.

G. Kesimpulan

Penentuan tarif retribusi pengelolaan sampah Kota Madiun berdasarkan ketentuan Permendagri Nomor 7 tahun 2021 memberikan pedoman kepada pemerintah daerah untuk menentukan tarif pengelolaan sampah secara mandiri seduai kebutuhan daerah masing-masing, tarif retribusi yang dihasilkan masih berupa proyeksi dan prediksi yang bersifat matematis, kajian yang dibuat menghasilkan antara lain.

1. Kategori rumah tangga nilai retribusi tertinggi sejumlah Rp. 8.700,- per KK/bulan atau Rp.520,- per kg untuk timbulan sampah kelas rumah tangga kelas atas.
2. Kategori bisnis nilai retribusi tertinggi sejumlah Rp. 312.000,- per m³ atau Rp.1.040 per kg untuk timbulan sampah kelas Usaha bisnis besar
3. Kategori sosial nilai retribusi tertinggi sejumlah Rp. 124.000,- per m³ atau Rp.416 per kg timbulan sampah untuk fasilitas masyarakat milik swasta kelas besar
4. Kategori Industri nilai retribusi tertinggi sejumlah Rp. 468.000,- per m³ atau Rp.1.561 per kg timbulan sampah untuk Industri besar.
5. Kategori umum nilai retribusi tertinggi sejumlah Rp. 156.000,- per m³ atau Rp.520 per kg timbulan sampah untuk umum 3
6. Retribusi TPA sebesar Rp.38.000,- per m³ timbulan sampah.

Selain hal diatas tarif retribusi masih dapat di lanjutkan dengan skenario tanpa penarikan tarif bagi masyarakat terutama rumah tangga masyarakat miskin, hal ini sebagai alternatif bagi keberpihakan keputusan pembangunan daerah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

5.1.2 Retribusi Parkir Tepi Jalan Umum

1) Penyesuaian Tarif berdasarkan laju inflasi Kota Madiun

Untuk menyesuaikan tarif retribusi yang telah ditentukan pada tahun 2017 ke tahun 2023, maka diperlukan analisis penyesuaian secara makro yang memerhatikan aspek harga berlaku di masyarakat dari tahun ke tahun melalui nilai pergerakan harga yang berlaku yaitu inflasi.

Metode penghitungan penyesuaian tarif dari tahun ke tahun menggunakan pendekatan pergerakan harga yang berlaku melalui nilai inflasi ini dilakukan pada seluruh tarif retribusi parkir di tepi jalan yang kemudian menghasilkan penyesuaian tarif retribusi sesuai tabel berikut.

Tabel 5. 153 Penyesuaian tarif retribusi parkir di tepi jalan berdasarkan laju inflasi

Jenis Kendaraan	Tarif (rupiah)*		Keterangan
	2017	Proyeksi Tarif 2023 (Inflasi)	
a. Sepeda	500	600	sekali parkir
b. Sepeda Motor roda dua	1.000	1.200	sekali parkir
c. Sepeda Motor roda tiga	1.500	1.800	sekali parkir
d. Sedan, Pick up, dan kendaraan yang sejenis	2.000	2.400	sekali parkir
e. Truck, mobil bus sedang, mobil bus kecil, dan kendaraan lain yang sejenis	4.000	4.700	sekali parkir
f. Truck gandeng, trailer, mobil bus besar, dan kendaraan lain yang sejenis	8.000	9.400	sekali parkir

2) Penyesuaian Tarif berdasarkan data pembandingan kota lain

Penentuan harga berdasarkan perbandingan harga di kota lain adalah suatu metode yang digunakan untuk menentukan harga tarif atau layanan berdasarkan harga tarif atau layanan serupa di kota lain yang sejenis atau memiliki karakteristik yang sama. Metode ini dilakukan dengan cara melakukan survei pasar untuk mengumpulkan informasi tentang harga tarif atau layanan yang serupa di kota-kota lain dan kemudian membandingkan harga tersebut dengan harga yang akan ditetapkan di kota tersebut.

Namun, sebelum menggunakan metode ini, perlu diketahui bahwa harga yang diterapkan di setiap kota dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kualitas layanan, biaya operasional, permintaan pasar, dan faktor-faktor lain yang dapat berbeda antara

satu kota dengan kota lain. Oleh karena itu, dalam menentukan harga berdasarkan perbandingan harga di kota lain, perlu dilakukan analisis dan penyesuaian terhadap faktor-faktor tersebut agar harga yang ditetapkan dapat sebanding dengan harga di kota lain.

Karakteristik kota dengan jumlah penduduk yang sama dengan Kota Madiun adalah Kota Batu dengan jumlah penduduk Kota Madiun sebanyak 201.460 jiwa dan Kota Batu sebanyak 218.802 jiwa.

Contoh perbandingan tarif dilakukan antar kedua kota tersebut dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun 22/2017 tentang retribusi parkir di tepi jalan umum dan Peraturan Daerah Kota Batu 3/2020 tentang penyelenggaraan parkir di tepi jalan umum. Perbandingan tarif dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 5. 154 Penyesuaian tarif retribusi parkir di tepi jalan berdasarkan data pembanding kota lain

Jenis Kendaraan	Tarif (rupiah)*		Keterangan
	Kota Madiun 2017	Kota Batu 2020	
a. Sepeda	500	-	sekali parkir
b. Sepeda Motor roda dua	1.000	2.000	sekali parkir
c. Sepeda Motor roda tiga	1.500	-	sekali parkir
d. Sedan, Pick up, dan kendaraan yang sejenis	2.000	3.000	sekali parkir
e. Truck, mobil bus sedang, mobil bus kecil, dan kendaraan lain yang sejenis	4.000	5.000	sekali parkir
f. Truck gandeng, trailer, mobil bus besar, dan kendaraan lain yang sejenis	8.000	10.000	sekali parkir

3) Rekomendasi Tarif

Rekomendasi tarif retribusi yang tepat harus mempertimbangkan beberapa faktor seperti biaya operasional, kualitas layanan, inflasi, tarif di daerah sekitar, kondisi ekonomi masyarakat, dan tujuan penerimaan retribusi. Namun, secara umum, tarif retribusi yang direkomendasikan sebaiknya:

- a) Adil: Tarif retribusi haruslah adil dan seimbang dengan layanan atau fasilitas yang disediakan. Tarif yang terlalu tinggi dapat memberatkan masyarakat dan merugikan pengguna layanan atau fasilitas umum, sementara tarif yang terlalu rendah dapat mengakibatkan defisit pada penerimaan retribusi.
- b) Transparan: Tarif retribusi haruslah transparan dan mudah dipahami oleh masyarakat. Penjelasan mengenai struktur tarif dan jenis layanan atau fasilitas yang disediakan harus disampaikan secara jelas dan terbuka.
- c) Terjangkau: Tarif retribusi sebaiknya terjangkau bagi masyarakat yang menggunakan layanan atau fasilitas umum tersebut. Hal ini penting agar masyarakat tidak merasa terbebani oleh biaya retribusi dan tetap dapat memperoleh akses terhadap layanan atau fasilitas umum yang diperlukan.
- d) Memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat: Tarif retribusi harus memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat yang menggunakan layanan atau fasilitas umum tersebut. Pihak yang bertanggung jawab dalam menentukan tarif retribusi harus mempertimbangkan kemampuan masyarakat dalam membayar tarif tersebut.
- e) Mempertimbangkan tujuan penerimaan retribusi: Tarif retribusi harus mempertimbangkan tujuan penerimaan retribusi yang diharapkan. Jika tujuan penerimaan retribusi adalah untuk meningkatkan kualitas layanan atau fasilitas umum, maka tarif retribusi haruslah cukup untuk membiayai investasi dan pemeliharaan.
- f) Menyesuaikan dengan inflasi dan tarif di daerah sekitar: Tarif retribusi juga harus disesuaikan dengan tingkat inflasi dan tarif yang diberlakukan di daerah sekitar. Hal ini penting agar tarif retribusi tidak terlalu jauh berbeda dengan tarif di daerah sekitar dan dapat mempertahankan daya saing layanan atau fasilitas umum tersebut.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor di atas, diharapkan dapat diperoleh tarif retribusi yang tepat dan memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat dan pemerintah.

Penentuan tarif retribusi parkir di tepi jalan dilakukan dengan memperhatikan persebaran uang pecah dengan nominal Rp.1.000,00; Rp.2.000,00; Rp.5.000,00; dan Rp.10.000,00 serta digunakan metode perhitungan inflasi, FGD dengan OPD dan juga tarif

pembandingan dari daerah lain. Rekomendasi penyesuaian tarif retribusi parkir di tepi jalan umum dapat ditampilkan melalui tabel berikut.

Tabel 5. 155 Rekomendasi tarif retribusi pelayanan parkir di tepi jalan

Jenis Kendaraan	Tarif (rupiah)					Keterangan
	Kota Madiun 2017	Proyeksi Tarif 2023 (Inflasi)	Kota Batu 2020	Tarif 2023 (Hasil Diskusi OPD)	Rekomendasi Tarif 2023	
a. Sepeda	500	600	-	1.000	1.000	sekali parkir
b. Sepeda Motor roda dua	1.000	1.200	2.000	2.000	2.000	sekali parkir
c. Sepeda Motor roda tiga	1.500	1.800	-	3.000	3.000	sekali parkir
d. Sedan, Pick up, dan kendaraan yang sejenis	2.000	2.400	3.000	4.000	3.000	sekali parkir
e. Truck, mobil bus sedang, mobil bus kecil, dan kendaraan lain yang sejenis	4.000	4.700	5.000	5.000	5.000	sekali parkir
f. Truck gandeng, trailer, mobil bus besar, dan kendaraan lain yang sejenis	8.000	9.400	10.000	10.000	10.000	sekali parkir

5.1.3 Retribusi Pelayanan Pasar

Penetapan tarif serta jenis retribusi pelayanan pasar di Kota Madiun diregulasi melalui Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Retribusi.Pelayanan Pasar serta Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Retribusi.Pelayanan Pasar. Berdasarkan Perda Kota Madiun 32/2011 dipaparkan bahwa pengukuran tingkat penggunaan jasa pada retribusi pelayanan pasar dilakukan melalui dasar pengenaan retribusi pada tingkat penggunaan jasa dimana tingkat penggunaan jasa ini didasarkan pada luas, tempat, kelas pasar, nilai strategis, dan nilai jangka waktu. Kemudian, prinsip dan sasaran yang dianut dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi didasarkan dengan memperhatikan biaya penyediaan pelayanan pasar, kemampuan masyarakat, aspek keadilan, dan efektivitas pengendalian pelayanan pasar.

A. Kondisi Tarif (quo)

Besaran serta struktur jenis tarif yang diberlakukan saat ini sesuai dengan Perda Kota Madiun 16/2018 yaitu sebagai berikut:

(1) Struktur dan Besaran Tarif Retribusi Pelayanan Pasar:

- a) besarnya tarif retribusi ternak per ekor di Pasar Hewan:
 1. sapi, kerbau Rp. 2.500,00 per hari;
 2. kambing dan domba Rp. 1.000,00 per hari;
 3. unggas (ayam, itik) Rp. 500,00.
- b) besarnya retribusi pemakaian KM/WC:
 1. mandi dan buang air besar Rp. 1.000,00 per sekali masuk;
 2. buang air kecil Rp. 500,00 per sekali masuk.
- c) besarnya tarif retribusi pemakaian landasan bongkar muat barang:
 1. tonase di bawah 1.000 kg Rp. 1.000,00 per sekali bongkar muat;
 2. tonase antara 1.000 kg-2.500 kg Rp. 2.000,00 per sekali bongkar muat;
 3. tonase antara 2.500 kg-5.000 kg Rp. 4.000,00 per sekali bongkar muat.
- d) besarnya retribusi memasukkan barang dagangan per koli ke dalam pasar:
 1. Pasar Kelas I Rp. 300,00
 2. Pasar Kelas II Rp. 200,00
 3. Pasar Kelas III Rp. 150,00
- e) besarnya retribusi kebersihan/pengelolaan sampah per hari di lingkungan pasar:
 1. los Rp. 200,00
 2. kios luar/kios dalam/bedag Rp. 200,00
 3. ojokan/luar los Rp. 300,00
- f) besarnya retribusi sekali parkir di Pasar:
 1. sedan, pick up dan sejenisnya Rp. 2.000,00
 2. roda dua (sepeda motor) Rp. 1.000,00
 3. roda tiga bermotor Rp. 1.500,00
 4. roda empat jenis box/truk Rp. 4.000,00
 5. sepeda pancal Rp. 500,00
 6. becak Rp. 1.000,00
- g) besarnya sewa tanah/tempat untuk reklame per m² per tahun:
 1. Pasar Kelas I Rp. 300.000,00
 2. Pasar Kelas II Rp. 260.000,00

3. Pasar Kelas III Rp. 220.000,00

h) besarnya tarif retribusi untuk kegiatan promosi di lingkungan pasar per m² per hari ditetapkan dengan perhitungan :

1. Pasar Kelas I Rp. 10.000,00

2. Pasar Kelas II Rp. 7.500,00

3. Pasar Kelas III Rp. 5.000,00

(2) Pemanfaatan fasilitas pasar dalam bentuk penyewaan dikenakan uang sewa sebagai berikut:

a) kios/kios khusus/gudang:

1. Pasar Kelas I : luas (m²) x Rp. 600,00 x 360 hari

2. Pasar Kelas II : luas (m²) x Rp. 500,00 x 360 hari

3. Pasar Kelas III : luas (m²) x Rp. 400,00 x 360 hari

b) los/bedag:

1. Pasar Kelas I : luas (m²) x Rp. 400,00 x 360 hari

2. Pasar Kelas II : luas (m²) x Rp. 260,00 x 360 hari

3. Pasar Kelas III : luas (m²) x Rp. 220,00 x 360 hari

c) luar los:

1. Pasar Kelas I : luas (m²) x Rp. 300,00 x 360 hari

2. Pasar Kelas II : luas (m²) x Rp. 240,00 x 360 hari

3. Pasar Kelas III : luas (m²) x Rp. 200,00 x 360 hari

(3) Pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga, Dinas Perdagangan juga mengampu pengelolaan retribusi Kolam Renang Pasar Besar dengan struktur tarif sebagai berikut:

a) tanda masuk:

1) untuk dewasa dan anak-anak: 10.000,00 sekali masuk

2) untuk rombongan minimal 20 (dua puluh) orang diberikan potongan sebesar 25% (dua puluh lima persen)

b) sewa pelampung:

1) ukuran besar: 1.500,00 per 2 jam

2) ukuran kecil: 1.000,00 per 2 jam

c) tarif berlangganan: 100.000,00 per bulan

Pengelompokkan kategori kelas pasar pada retribusi pelayanan pasar didasarkan pada Peraturan Walikota Madiun Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pelayanan Pasar. Berdasarkan survei yang dilakukan ke Dinas Perdagangan Kota Madiun, pengelompokkan tersebut didasarkan pada jumlah kios, loa, dan bedag di pasar, kuota penampungan massa di pasar, serta kualitas dan kelengkapan fasilitas pasar. Mengacu pada Perwal Kota Madiun 21/2015, Pasar digolongkan menjadi 3 kelas, terdiri dari :

a. Pasar kelas I :

1. Pasar Besar ;
2. Pasar Kawak ;
3. Pasar Sleko ;
4. Pasar Logam ;
5. Pasar Hewan.

b. Pasar Kelas II :

1. Pasar Srijaya, Pasar Srijaya Baru, Pasar Burung ;
2. Pasar Bunga ;
3. Pasar Manisrejo ;
4. Pasar Winongo.

c. Pasar Kelas III :

1. Pasar Manguharjo ;
2. Pasar Sonokeling ;
3. Pasar Spoor ;
4. Pasar Mojorejo ;
5. Pasar Kojo ;
6. Pasar Gamasoru ;
7. Pasar Lokasi Jl. Diponegoro ;
8. Pasar Josenan.

B. Penyesuaian Struktur Jenis Tarif

Berdasarkan data survey yang dikirimkan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Madiun yang kemudian dibandingkan dengan ketersediaan kategori tarif pada Peraturan Daerah Kota Madiun 16/2018, didapatkan beberapa perbedaan realisasi kategori tarif yang dipungut di lapangan dengan kategori tarif pada Peraturan Daerah yaitu adanya pemungutan tarif yang tidak dicantumkan pada Peraturan Daerah. Hal ini menunjukkan diperlukannya penyesuaian kategori tarif pada Peraturan Daerah dengan menambahkan kategori tarif yang dipungut di lapangan tanpa dasar regulasi pada Perda tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a) Biaya pemindahan hak penempatan
 1. Tempat dasaran bentuk bedag/los : $180 \times \text{luas} \times \text{tarif retribusi/m}^2$ per hari per sekali balik nama
 2. Tempat dasaran bentuk ruko/gudang/showroom/toko/kios: $360 \times \text{luas} \times \text{tarif retribusi/m}^2$ per hari per sekali balik nama

C. Penyesuaian Tarif

Berdasarkan data realisasi penerimaan retribusi Kota Madiun dalam periode lima tahun terakhir, retribusi pelayanan pasar mengalami realisasi yang sangat baik dimana nilai persentase realisasinya selalu melampaui target yang ditentukan oleh Pemerintah Kota Madiun sebagaimana digambarkan oleh data pada Tabel 5.1 berikut.

Tabel 5. 156 Realisasi Retribusi Pelayanan Pasar Kota Madiun, 2018-2022

Tahun	Retribusi Pasar		%Realisasi/Target
	Target	Realisasi	
2018	696,217,000	740,957,080	106.43%
2019	696,217,000	751,627,520	107.96%
2020	696,217,000	720,638,430	103.51%
2021	602,617,000	665,939,120	110.51%
2022	510,000,000	522,233,400	102.40%

Sumber: Data Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun 2018-2022

Hal ini kemudian memberikan indikasi bahwa retribusi pelayanan pasar di Kota Madiun memiliki kemampuan yang cukup baik dan berpeluang dilakukannya penyesuaian tarif serta peningkatan target yang bersifat konstruktif bertujuan untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Madiun pada periode-periode tahun berikutnya.

Mengacu pada survey lapangan yang dilakukan, tarif yang diterapkan pada pelaksanaan secara langsung mengacu sesuai dengan harga yang ditentukan pada Peraturan Daerah Kota Madiun 16/2018 tersebut. Namun, sebagaimana informasi yang didapatkan pada Forum Diskusi yang dilaksanakan pada 6 februari 2023, Dinas Perdagangan menyatakan bahwa tarif ini sudah digunakan sejak tahun 2011 dan belum terjadi penyesuaian sejak saat itu. Hal ini berpotensi memunculkan bias kesesuaian nilai layanan dengan tarif yang diterima sebab pergerakan harga dalam jangka periode waktu yang bertaut lebih dari 10 tahun tersebut. Karenanya, diperlukan penghitungan penyesuaian tarif yang sesuai dengan pergerakan harga dari tahun 2011 ke tahun saat ini, tahun 2023.

Untuk menyesuaikan tarif retribusi yang telah ditentukan sejak tahun 2011 ke tahun berlaku, maka diperlukan analisis penyesuaian secara makro yang memerhatikan aspek harga berlaku di masyarakat dari tahun ke tahun melalui nilai pergerakan harga yang berlaku yaitu inflasi. Karenanya, penyesuaian dilakukan menggunakan rumus pergerakan harga tiap tahunnya dengan nilai *compounded* selama periode tertentu menggunakan rumus sebagai berikut:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n) \dots (1)$$

Keterangan:

T_n = Tarif tahun ke-n

T_{n-1} = Tarif sebelum tahun ke-n

$\text{Inf}(\text{yoy})_n$ = Inflasi Daerah *year on year* tahun ke-n

Data tarif lama disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun 16/2018, sedangkan data inflasi (yoy) merupakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Madiun dan Dinas Komunikasi dan Informasi Provinsi Jawa Timur. Data inflasi (yoy) ini kemudian diolah menggunakan metode *forecast Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA)* untuk mendapatkan nilai inflasi

tahun 2023 *forecasted*. Model ARIMA yang digunakan merupakan ARIMA (1,1,1) dengan *confidence level* 95%. Kemudian, dengan pengolahan tersebut, didapatkan nilai inflasi Kota Madiun sesuai pada Tabel 5.2 berikut:

Tabel 5. 157 Nilai Inflasi Kota Madiun 2012-2023

Tahun	Inflasi (yoy)
2012	3.51%
2013	7.52%
2015	2.75%
2016	2.25%
2017	4.78%
2018	2.71%
2019	2.20%
2020	1.86%
2021	2.00%
2022 (source: Kominfo Jatim)	5.8%
2023 (forecasted)	2.37%

Sumber: Badan Pusat Statistik, diolah

Selanjutnya, dilakukan perubahan tarif berdasarkan rumus (1) untuk penyesuaian melalui *compounding value* tarif retribusi dari tahun ke tahun selama periode tahun 2011-2023 untuk masing-masing jenis tarif. Sebagai contoh, dilakukan penyesuaian pada tarif penyewaan kios pasar kelas 1 dengan tarif awal sebesar Rp600, seperti berikut:

Penghitungan Tarif 2012:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n)$$

$$T_{2012} = T_{2011} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{2012})$$

$$T_{2012} = 600 (1 + 3,51\%)$$

$$T_{2012} = 600 (1,0351)$$

$$T_{2012} = 621,06$$

Penghitungan Tarif 2013

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n)$$

$$T_{2013} = T_{2012} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{2013})$$

$$T_{2013} = 621,06 (1 + 7,52\%)$$

$$T_{2013} = 621,06 (1,0752)$$

$$T_{2013} = 667,76$$

...

Kemudian penghitungan akan dilakukan secara *compounding* dengan cara yang sama hingga tahun 2023. Sehingga, didapatkan final penyesuaian tarif sewa kios pasar kelas 1 sebagai berikut:

Penghitungan Tarif 2023:

...

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n)$$

$$T_{2023} = T_{2022} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{2023})$$

$$T_{2023} = 845,99 (1 + 2,37\%)$$

$$T_{2023} = 847,56 (1,0237)$$

$$T_{2023} = 866,03 \sim 870 \text{ (pembulatan ke puluhan terdekat)}$$

Metode penghitungan penyesuaian tarif dari tahun ke tahun menggunakan pendekatan pergerakan harga yang berlaku melalui nilai inflasi (yoy) ini dilakukan pada seluruh tarif retribusi pelayanan pasar termasuk penambahan kategori tarif baru yang kemudian menghasilkan penyesuaian tarif retribusi sebagai berikut:

(1) Struktur dan Besaran Tarif Retribusi Pelayanan Pasar:

a) besarnya tarif retribusi ternak per ekor di Pasar Hewan:

1. sapi, kerbau Rp. 3.500,00 per hari;
2. kambing dan domba Rp. 1.500,00 per hari;
3. unggas (ayam, itik) Rp. 750,00.

b) besarnya retribusi pemakaian KM/WC:

1. mandi dan buang air besar Rp. 1.500,00 per sekali masuk;

2. buang air kecil Rp. 1000,00 per sekali masuk.
- c) besarnya tarif retribusi pemakaian landasan bongkar muat barang:
1. tonase di bawah 1.000 kg Rp. 1.500,00 per sekali bongkar muat;
 2. tonase antara 1.000 kg-2.500 kg Rp. 3.000,00 per sekali bongkar muat;
 3. tonase antara 2.500 kg–5.000 kg Rp. 5.500,00 per sekali bongkar muat.
- d) besarnya retribusi memasukkan barang dagangan per koli ke dalam pasar:
1. Pasar Kelas I Rp. 450,00
 2. Pasar Kelas II Rp. 300,00
 3. Pasar Kelas III Rp. 200,00
- e) besarnya retribusi kebersihan/pengelolaan sampah per hari di lingkungan pasar:
1. los Rp. 300,00
 2. kios luar/kios dalam/bedag Rp. 300,00
 3. ojokan/luar los Rp. 450,00
- f) besarnya retribusi sekali parkir di Pasar:
1. sedan, pick up dan sejenisnya Rp. 3.000,00
 2. roda dua (sepeda motor) Rp. 1.500,00
 3. roda tiga bermotor Rp. 2.000,00
 4. roda empat jenis box/truk Rp. 5.500,00
 5. sepeda pancal Rp. 750,00
 6. becak Rp. 1.500,00
- g) besarnya sewa tanah/tempat untuk reklame per m² per tahun:
1. Pasar Kelas I Rp. 450.000,00
 2. Pasar Kelas II Rp. 375.000,00
 3. Pasar Kelas III Rp. 320.000,00
- h) besarnya tarif retribusi untuk kegiatan promosi di lingkungan pasar per m² per hari ditetapkan dengan perhitungan :
1. Pasar Kelas I Rp. 14.500,00
 2. Pasar Kelas II Rp. 11.000,00
 3. Pasar Kelas III Rp. 7.000,00

(2) Pemanfaatan fasilitas pasar dalam bentuk penyewaan dikenakan uang sewa sebagai berikut:

a) kios/kios khusus/gudang:

1. Pasar Kelas I : luas (m²) x Rp. 850,00 x 360 hari
2. Pasar Kelas II : luas (m²) x Rp. 750,00 x 360 hari
3. Pasar Kelas III : luas (m²) x Rp. 550,00 x 360 hari

b) los/bedag:

1. Pasar Kelas I : luas (m²) x Rp. 550,00 x 360 hari
2. Pasar Kelas II : luas (m²) x Rp. 375,00 x 360 hari
3. Pasar Kelas III : luas (m²) x Rp. 320,00 x 360 hari

c) luar los:

1. Pasar Kelas I : luas (m²) x Rp. 450,00 x 360 hari
2. Pasar Kelas II : luas (m²) x Rp. 350,00 x 360 hari
3. Pasar Kelas III : luas (m²) x Rp. 300,00 x 360 hari

(3) Pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga, Dinas Perdagangan juga mengampu pengelolaan retribusi Kolam Renang Pasar Besar dengan struktur tarif sebagai berikut:

a) tanda masuk:

- 1) untuk dewasa dan anak-anak: 15.000,00 sekali masuk
- 2) untuk rombongan minimal 20 (dua puluh) orang diberikan potongan sebesar 25% (dua puluh lima persen)

b) sewa pelampung:

- 1) ukuran besar: 2.000,00 per 2 jam
 - 2) ukuran kecil: 1.500,00 per 2 jam
- c) tarif berlangganan: 150.000,00 per bulan

D. Tarif Pembanding: Wilayah Sekitar Kota Madiun

Penentuan penyesuaian tarif pun dilakukan dengan data penguat berupa tarif pembanding dari kota di wilayah sekitar Kota Madiun, yang pada kasus ini digunakan data dari Kota Kediri dan Kota Surakarta. Tarif pembanding yang digunakan

merupakan tarif Pemanfaatan Fasilitas Pasar Dalam Bentuk Penyewaan Dikenakan Uang Sewa dan didapatkan hasil sebagai berikut:

1. Kota Kediri:

Retribusi Pelayanan Pasar di Kota Kediri diatur dalam Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi Jasa Umum dengan struktur dan besaran tarif sebagai berikut:

- a. Pasar Besar Rp. 1.000.000,- / bulan (Jumlah bedak/kios lebih dari 500)
- b. Pasar Sedang Rp. 500.000,- / bulan (Jumlah bedak/kios antara 250 sampai dengan 500)
- c. Pasar Kecil Rp. 200.000, -/ bulan (Jumlah bedak/kios kurang dari 250)

2. Kota Surakarta:

Mengacu pada Peraturan Walikota Surakarta No 14 Tahun 2016, besarnya tarif retribusi pasar ditetapkan berdasarkan jenis fasilitas yang terdiri dari pelataran, los, kios, letak, zona, tempat, kelas pasar, jangka waktu pemakaian dan pemakaian daya listrik lingkungan.

- Besarnya tarif retribusi untuk los, kios per meter persegi (m²)/hari yaitu:
0,1 % dari Taksiran Nilai Tempat Dasaran (TNTD) dan Tarif Listrik (TL) X Pemakaian berdasarkan KWH meter.

Taksiran Nilai Tempat Dasaran (TNTD) Pasar Kota Surakarta:

Kios

- Pasar Kelas IA : 3.100.000 (3.100 per m² /hari)
- Pasar Kelas IB : 2.900.000 (2.900 per m² /hari)
- Pasar Kelas IIA : 2.000.000 (2.000 per m² /hari)
- Pasar Kelas IIB : 1.900.000 (1.900 per m² /hari)
- Pasar Kelas IIIA : 1.300.000 (1.300 per m² /hari)
- Pasar Kelas IIIB : 1.100.000 (1.100 per m² /hari)

Los

- Pasar Kelas IA : 1.900.000 (1.900 per m² /hari)
- Pasar Kelas IB : 1.800.000 (1.800 per m² /hari)

- Pasar Kelas IIA : 1.400.000 (1.400 per m² /hari)
- Pasar Kelas IIB : 1.400.000 (1.400 per m² /hari)
- Pasar Kelas IIIA : 900.000 (900 per m² /hari)
- Pasar Kelas IIIB : 800.000 (800 per m² /hari)

Untuk pelataran besarnya tarif retribusi yaitu sebagai berikut:

- Pasar Kelas I : Rp. 500/ m²/hari.
- Pasar Kelas II : Rp 300/m²/ hari serta
- Pasar Kelas III : Rp 200/m²/hari.

Kemudian, perbandingan tarif disusun melalui Tabel berikut. Dapat dilihat pada table tersebut bahwa tarif yang digunakan di Kota Madiun cenderung memiliki biaya yang lebih rendah dibandingkan Kota Surakarta dan Kota Madiun. Hal ini perlu menjadi perhatian dimana terdapat indikasi kuat bahwa diperlukannya penyesuaian tarif retribusi pelayanan pasar sebagai upaya pemaksimalan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Madiun.

Tabel 5. 158 Perbandingan Tarif Retribusi Pelayanan Pasar Kota Madiun dengan Wilayah Sekitar

Jenis Retribusi	Kota Madiun (per m ² /hari)		Kota Kediri	Kota Surakarta
	tarif lama	kajian tarif baru		
a. kios/kios khusus/gudang:				
1. Pasar Kelas I	Rp.600,00	Rp.850,00	Rp.1000,00	Rp3.100 / Rp2.900
2. Pasar Kelas II	Rp. 500,00	Rp. 750,00	Rp. 500,00	Rp2.000 / Rp1.900
3. Pasar Kelas III	Rp. 400,00	Rp. 550,00	Rp. 200,00	Rp1.300 / Rp1.100
b. los/bedag :				
1. Pasar Kelas I	Rp. 400,00	Rp. 550,00		Rp1.900 / Rp1.800
2. Pasar Kelas II	Rp. 260,00	Rp. 375,00		Rp1.400
3. Pasar Kelas III	Rp. 220,00	Rp. 320,00		Rp900 /Rp 800
c. luar los:				
1. Pasar Kelas I	Rp. 300,00	Rp. 450,00		Rp500
2. Pasar Kelas II	Rp. 240,00	Rp. 350,00		Rp300
3. Pasar Kelas III	Rp. 200,00	Rp. 300,00		Rp200

Dari hasil olah data yang telah dilakukan, harapannya dapat menjadi acuan bagi Pemerintah Kota Madiun dalam penerapan tarif retribusi baru yang telah disesuaikan dengan kondisi riil perekonomian masyarakat saat ini. Kendati demikian, berdasarkan wawancara yang dilakukan bersama Dinas Perdagangan, dinyatakan bahwa tidak diperlukan perubahan tarif mengingat kondisi lapangan yang masih kesulitan dalam mengatasi adanya piutang sewa pada banyak pedagang di Pasar Besar Madiun mencapai angka Rp4,263,799,320 berdasarkan data laporan dari Dinas Perdagangan. Namun, kondisi ini pada dasarnya dapat ditangani dengan manajemen teknis yang tepat. Karenanya, upaya penyesuaian tarif yang sesuai dapat meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Madiun pada periode berikutnya.

Catatan lainnya, berdasarkan data realisasi penerimaan retribusi daerah Kota Madiun 2018-2022, biaya listrik tidak seharusnya dimasukkan ke dalam perhitungan penerimaan retribusi daerah, sebagaimana hal ini telah dikonfirmasi oleh Dinas Perdagangan sebagai pengampu retribusi pelayanan daerah ini. Karenanya, diperlukan adanya penyesuaian pada manajemen pencatatan penerimaan di periode berikutnya sebab mismanajemen ini dapat menimbulkan kesalahan pencatatan yang berdampak pada bias data hasil penerimaan retribusi daerah Kota Madiun. Kemudian, pada pengelolaan Kolam Renang Pasar Besar, manajemen aset ini menjadi sebuah anomali dimana pengelolaan sarana dan prasarana olahraga lebih sesuai jika dikelola oleh Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda, dan Olahraga sehingga penerimaan retribusi dapat dilaksanakan secara lebih fokus dan maksimal.

5.2 Retribusi Jasa Usaha

5.2.1 Retribusi Tempat Khusus Parkir

1) Penyesuaian Tarif berdasarkan laju inflasi Kota Madiun

Untuk menyesuaikan tarif retribusi yang telah ditentukan pada tahun 2017 ke tahun 2023, maka diperlukan analisis penyesuaian secara makro yang memerhatikan aspek harga berlaku di masyarakat dari tahun ke tahun melalui nilai pergerakan harga yang berlaku yaitu inflasi.

Metode penghitungan penyesuaian tarif dari tahun ke tahun menggunakan pendekatan pergerakan harga yang berlaku melalui nilai inflasi (yoy) ini dilakukan pada seluruh tarif retribusi pelayanan parkir di tempat khusus parkir yang kemudian menghasilkan penyesuaian tarif retribusi sesuai tabel 3.4 berikut:

Tabel 5. 159 Penyesuaian tarif retribusi parkir di tempat khusus parkir berdasarkan laju inflasi

Jenis Kendaraan	Tarif (rupiah)*		Keterangan
	2017	Proyeksi Tarif 2023 (Inflasi)	
a. Sepeda	1.000	1.200	sekali parkir
b. Sepeda Motor roda dua	2.000	2.400	sekali parkir
c. Sedan, Pick up, dan kendaraan yang sejenis	4.000	4.700	sekali parkir
d. Truck, mobil bus sedang, mobil bus kecil, dan kendaraan lain yang sejenis	5.000	5.900	sekali parkir
e. Truck gandeng, trailer, mobil bus besar, dan kendaraan lain yang sejenis	10.000	11.800	sekali parkir

2) Penyesuaian Tarif berdasarkan data pembandingan kota lain

Karakteristik kota dengan jumlah penduduk yang sama dengan Kota Madiun adalah Kota Kediri dengan jumlah penduduk Kota Madiun sebanyak 201.460 jiwa dan Kota Kediri sebanyak 290.836 jiwa.

Contoh perbandingan tarif dilakukan antar kedua kota tersebut dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun 27/2017 tentang retribusi tempat khusus parkir dan Peraturan Daerah Kota Kediri 3/2019 tentang retribusi jasa usaha. Perbandingan tarif dapat dilihat pada table berikut.

Tabel 5. 160 Penyesuaian tarif retribusi parkir di tempat khusus parkir berdasarkan data pembandingan kota lain

Jenis Kendaraan	Kota Madiun 2017 (lama)	Kota Kediri 2019 (Tempat Rekreasi dan Olah Raga)	Keterangan
a. Sepeda	1.000	2.000	
b. Sepeda Motor roda dua	2.000	5.000	sekali parkir
c. Sedan, Pick up, dan kendaraan yang sejenis	4.000	7.500	sekali parkir
d. Truck, mobil bus sedang, mobil bus kecil, dan kendaraan lain yang sejenis	5.000	10.000	sekali parkir
e. Truck gandeng, trailer, mobil bus besar, dan kendaraan lain yang sejenis	10.000	15.000	sekali parkir

3) Penyesuaian Skema Tarif Parkir

a) Tarif Parkir Flat

Tarif parkir flat atau sama sepanjang hari adalah jenis tarif parkir yang dikenakan biaya parkir dengan tarif tetap tanpa memperhitungkan lamanya kendaraan diparkir. Artinya, berapapun durasi kendaraan diparkir, pengendara akan dikenakan biaya parkir yang sama.

Misalnya, jika tarif parkir flat adalah Rp 2.000, maka pengendara akan dikenakan biaya parkir Rp 2.000 baik kendaraan diparkir selama 1 jam, 2 jam, atau lebih lama.

Contoh penerapan tarif parkir flat mengambil tempat di Pakuwon Mall Jogja dan ditunjukkan pada gambar 3.1 dibawah. Berapapun durasi parkir motor yang ada di Pakuwon Mall Jogja per hari, maka tarif yang dikenakan tetap Rp 2.000.



Gambar 5. 3 Tarif parkir motor Pakuwon Mall Jogja (twitter.com/astyaep, 2022)

Tarif parkir flat biasanya digunakan di tempat parkir yang menargetkan pengendara yang memarkir kendaraannya untuk waktu yang cukup lama, misalnya di gedung perkantoran atau pusat perbelanjaan. Dengan tarif parkir flat, pengendara tidak perlu khawatir dengan biaya parkir yang semakin mahal jika

kendaraannya diparkir dalam waktu yang lama, sehingga pengendara bisa lebih fokus dengan kegiatan yang sedang dijalankan.

b) Tarif Parkir Progressive

1. Dengan harga maksimum

Tarif parkir progressive dengan harga maksimum adalah suatu sistem penetapan biaya parkir yang meningkat seiring dengan durasi parkir, tetapi memiliki batasan harga tertinggi yang tidak boleh dilampaui. Tujuan dari sistem ini adalah untuk mengatur dan mengoptimalkan penggunaan lahan parkir dengan cara mendorong perputaran kendaraan, mengurangi kemacetan, dan mendukung penggunaan transportasi publik.

Dalam sistem tarif parkir progressive, biaya parkir akan meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Misalnya, pada jam pertama, tarif parkir bisa Rp 5.000, jam kedua menjadi Rp 10.000, dan seterusnya. Namun, ada batasan harga maksimum yang ditetapkan, misalnya Rp 50.000. Ini berarti, meskipun pengendara memarkir kendaraannya lebih dari durasi yang telah ditentukan, mereka tidak akan dikenakan biaya lebih dari harga maksimum tersebut.

Contoh penerapan tarif parkir progressive dengan batas harga maksimum mengambil tempat di Bandung Indah Plaza dan ditunjukkan pada gambar 3.2 dibawah. Satu jam pertama parkir mobil dikenakan tarif Rp 3.000, satu jam berikutnya menjadi Rp 6.000 dan tarif maksimal dikenakan setelah empat jam parkir yaitu Rp 10.000.



Gambar 5. 4 Tarif parkir kendaraan di Bandung Indah Plaza
(<https://priangan.tribunnews.com>, 2023)

Tarif parkir progressive dengan harga maksimum biasanya diterapkan di pusat-pusat perkotaan, tempat-tempat wisata, dan area komersial, di mana permintaan akan lahan parkir lebih tinggi dan perlu diatur untuk menghindari penumpukan kendaraan yang dapat menimbulkan kemacetan dan masalah lainnya. Sistem ini bertujuan untuk mendorong penggunaan transportasi alternatif, seperti sepeda, angkutan umum, atau berjalan kaki, yang pada akhirnya akan mengurangi kepadatan lalu lintas dan menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan ramah lingkungan.

2. Tanpa Harga Maksimum

Tarif parkir progressive tanpa harga maksimum adalah sistem penetapan biaya parkir yang meningkat seiring dengan durasi parkir, tanpa adanya batasan harga tertinggi yang ditetapkan. Tujuan dari sistem ini adalah untuk mengatur penggunaan lahan parkir dan mendorong perputaran kendaraan dengan menghargai waktu yang dihabiskan untuk parkir.

Dalam sistem tarif parkir progressive tanpa harga maksimum, biaya parkir akan terus meningkat seiring berjalannya waktu tanpa batasan atas. Misalnya,

pada jam pertama, tarif parkir bisa Rp 5.000, jam kedua menjadi Rp 10.000, dan seterusnya. Dalam sistem ini, semakin lama pengendara memarkir kendaraannya, semakin tinggi biaya yang harus mereka bayar, tanpa ada batas maksimum.

Contoh penerapan tarif parkir progressive tanpa batas harga maksimum mengambil contoh kasus di tempat khusus parkir di Yogyakarta dan ditunjukkan pada gambar 3.3 dibawah. Dua jam pertama parkir mobil sedan di Kawasan 1 dikenakan tarif Rp 5.000, satu jam berikutnya menjadi Rp 10.000 dan seterusnya.

Tabel 5. 161 Tarif parkir kendaraan di tempat khusus parkir di Kota Yogyakarta (Perda Kota Yogyakarta Nomor 2, 2020)

1. TARIF PARKIR TEMPAT KHUSUS PARKIR

JENIS KENDARAAN	Kawasan 1		Kawasan 2		Kawasan 3	
	Tarif 2 Jam Pertama	per jam selanjut nya	Tarif 2 Jam Pertama	per jam selanjut nya	Tarif 2 Jam Pertama	per jam selanjut nya
Truk gandengan, sumbu III atau lebih	40.000	10.000	30.000	10.000	20.000	10.000
Truk Besar	30.000	10.000	20.000	10.000	15.000	10.000
Bus Besar	30.000	10.000	20.000	10.000	15.000	10.000
Truk sedang/Box	20.000	5.000	15.000	5.000	10.000	5.000
Bus sedang	20.000	5.000	15.000	5.000	10.000	5.000
Sedan, Jeep, Pickup, Station Wagon/Box, Kendaraan Bermotor Roda Tiga	5.000	2.500	2.000	2.500	2.000	2.500
Sepeda Motor	2.000	1.500	1.000	1.500	1.000	1.500
Sepeda Listrik	1.000	-	500	-	500	-
Sepeda	1.000	-	500	-	500	-
Andong	1.000	-	500	-	500	-
Becak	1.000	-	500	-	500	-

Keterangan: Tarif berlaku untuk 1 (satu) kali parkir

Sistem tarif parkir progressive tanpa harga maksimum biasanya diterapkan untuk mengontrol permintaan parkir di area dengan tingkat okupansi parkir yang tinggi, seperti pusat kota atau area komersial. Sistem ini bertujuan untuk mendorong penggunaan transportasi alternatif, seperti sepeda, angkutan umum, atau berjalan kaki, dan meningkatkan perputaran kendaraan di tempat parkir,

sehingga mengurangi kemacetan dan menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan ramah lingkungan.

Namun, perlu dicatat bahwa sistem tarif parkir progressive tanpa harga maksimum mungkin kurang populer di kalangan pengguna parkir, karena dapat dianggap kurang adil atau memberatkan bagi mereka yang membutuhkan waktu parkir yang lebih lama.

4) Rekomendasi Tarif

Rekomendasi tarif retribusi yang tepat harus mempertimbangkan beberapa faktor seperti biaya operasional, kualitas layanan, inflasi, tarif di daerah sekitar, kondisi ekonomi masyarakat, dan tujuan penerimaan retribusi.

Penentuan tarif retribusi parkir di tempat khusus parkir dilakukan dengan memperhatikan persebaran uang pecah dengan nominal Rp.1.000,00; Rp.2.000,00; Rp.5.000,00; dan Rp.10.000,00 serta digunakan metode perhitungan inflasi, FGD dengan OPD dan juga tarif pembandingan dari daerah lain. Rekomendasi penyesuaian tarif retribusi parkir di tepi jalan umum dapat ditampilkan melalui tabel berikut

Tabel 5. 162 Rekomendasi tarif retribusi pelayanan parkir di tempat khusus parkir

Jenis Kendaraan	Tarif lama dan pembandingan (rupiah)				Rekomendasi Tarif 2023 **			Keterangan
	Kota Madiun 2017 (lama)	Kota Kediri 2019 (Tempat Rekreasi dan Olah Raga)	Proyeksi Tarif 2023 (Inflasi)	Tarif 2023 (Hasil Diskusi OPD)	Satu jam pertama	Satu jam berikutnya	Tarif Maksimum (Per hari)	
a. Sepeda	1.000	2.000	1.200	1.000	1.000	1.000	2.000	
b. Sepeda Motor roda dua	2.000	5.000	2.400	2.000	2.000	1.000	10.000	
c. Sedan, Pick up, dan kendaraan yang sejenis	4.000	7.500	4.700	4.000	4.000	1.000 s/d 2.000	KS	
d. Truck, mobil bus sedang, mobil bus kecil, dan kendaraan lain yang sejenis	5.000	10.000	5.900	5.000	5.000	2.000 s/d 5.000	KS	
e. Truck gandeng, trailer, mobil bus besar, dan kendaraan lain yang sejenis	10.000	15.000	11.800	10.000	10.000	2.000 s/d 5.000	KS	

Jenis Kendaraan	Tarif lama dan pembanding (rupiah)				Rekomendasi Tarif 2023 **			Keterangan
	Kota Madiun 2017 (lama)	Kota Kediri 2019 (Tempat Rekreasi dan Olah Raga)	Proyeksi Tarif 2023 (Inflasi)	Tarif 2023 (Hasil Diskusi OPD)	Satu jam pertama	Satu jam berikutnya	Tarif Maksimum (Per hari)	
f. Parkir khusus Truk di Eks Terminal Cargo	10.000	-	-	-	10.000	-	10.000	
* Tarif sekali parkir								
** Tarif parkir progresif sesuai dengan durasi parkir (tarif 1 jam pertama, tiap jam berikutnya , dan tarif maksimum per hari)								
KS : Kebijakan Setempat (mengikuti karakteristik tempat khusus parkir).								

Tarif parkir khusus truk di Terminal Eks Kargo yang lebih rendah dibuat dengan tujuan untuk membatasi jumlah kendaraan truk yang diparkir di dalam kota. Hal ini dilakukan karena parkir di dalam kota dapat menyebabkan kemacetan, mengganggu lalu lintas, dan menambah polusi udara. Dengan menyediakan alternatif parkir yang lebih murah dan terorganisir di Terminal Eks Kargo, diharapkan para pengguna kendaraan truk dapat memanfaatkan fasilitas parkir tersebut, sehingga dapat mengurangi jumlah kendaraan yang diparkir di dalam kota.

Selain itu, tarif parkir yang lebih rendah di Terminal Eks Kargo juga dapat memberikan keuntungan bagi para pengusaha dan pengemudi truk yang sering melakukan pengiriman barang dari dan ke kota. Dengan biaya parkir yang lebih murah, pengusaha dan pengemudi truk dapat menghemat biaya operasional dan meningkatkan efisiensi dalam pengiriman barang.

Sistem tarif parkir progresif diterapkan pada tarif pelayanan parkir di tempat khusus parkir. Kebijakan ini biasanya diterapkan pada tempat parkir yang memiliki tingkat kepadatan kendaraan yang berbeda-beda, seperti di pusat perbelanjaan, stasiun kereta api, atau area perkantoran.

Salah satu keuntungan dari tarif parkir progresif adalah fleksibilitas dalam menentukan harga parkir. Dengan adanya range harga yang disesuaikan dengan lokasi tempat khusus parkir, maka tarif parkir dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik setiap lokasi tempat parkir. Sebagai contoh, tarif parkir di pusat perbelanjaan mungkin lebih tinggi pada hari libur atau saat event tertentu untuk menghindari kemacetan parkir, sedangkan tarif parkir di area perkantoran mungkin lebih rendah pada jam-jam sibuk untuk memberikan

insentif bagi karyawan yang menggunakan kendaraan pribadi untuk datang ke kantor.

Penerapan tarif maksimum pada parkir progresif perlu disesuaikan dengan karakteristik tempat khusus parkir. Penerapan tarif maksimum pada parkir progresif bertujuan untuk mengatur agar tarif parkir tidak menjadi terlalu tinggi atau merugikan pengguna kendaraan bermotor. Dalam menentukan tarif maksimum, perlu diperhatikan faktor-faktor seperti lokasi, tingkat kepadatan kendaraan, waktu parkir, dan kebutuhan masyarakat.

5.2.2 Retribusi Pemakaian Kendaraan dan Alat Berat

1) Penyesuaian Tarif berdasarkan laju inflasi Kota Madiun

Untuk menyesuaikan tarif retribusi yang telah ditentukan pada tahun 2018 ke tahun 2023, maka diperlukan analisis penyesuaian secara makro yang memerhatikan aspek harga berlaku di masyarakat dari tahun ke tahun melalui nilai pergerakan harga yang berlaku yaitu inflasi.

Metode penghitungan penyesuaian tarif dari tahun ke tahun menggunakan pendekatan pergerakan harga yang berlaku melalui nilai inflasi (yoy) ini dilakukan pada seluruh tarif retribusi pelayanan parkir di tempat khusus parkir yang kemudian menghasilkan penyesuaian tarif retribusi sesuai tabel berikut:

Tabel 5. 163 Penyesuaian tarif retribusi pemakaian kendaraan/ alat berat berdasarkan laju inflasi

Jenis Kendaraan	Tarif (rupiah)*		Keterangan
	2018	Proyeksi Tarif 2023 (Inflasi)	
a. MGB/ Tendem Roler dengan satuan berat 2,5 ton sampai 3 ton	30.000	34.500	Per hari kerja
b. Mesin Gilas/ Walles dengan berat 6 ton sampai dengan 8 ton	45.000	51.800	Per hari kerja

2) Penyesuaian Tarif berdasarkan data pembandingan kota lain

Karakteristik kota dengan jumlah penduduk yang sama dengan Kota Madiun adalah Kota Kediri dengan jumlah penduduk Kota Madiun sebanyak 201.460 jiwa dan Kota Kediri sebanyak 290.836 jiwa.

Contoh perbandingan tarif dilakukan antar kedua kota tersebut dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun 17/2018 tentang retribusi pemakaian kekayaan daerah dan Peraturan Daerah Kota Kediri 3/2019 tentang retribusi jasa usaha. Perbandingan tarif dapat dilihat pada tabel 3.8 berikut.

Tabel 5. 164 Penyesuaian tarif retribusi pemakaian alat berat berdasarkan data pembanding kota lain

Jenis Kendaraan	Tarif (rupiah)*		Keterangan
	Kota Madiun 2018	Kota Kediri 2020 (tahun pembuatan alat setelah 1975)	
a. MGB/ Tendem Roler dengan satuan berat 2,5 ton sampai 3 ton	30.000	30.000	Per hari kerja
b. Mesin Gilas/ Walles dengan berat 6 ton sampai dengan 8 ton	45.000	75.000	Per hari kerja

3) Rekomendasi Tarif

Tarif penyewaan alat berat dapat bervariasi tergantung pada kondisi alat berat yang disewakan, durasi penyewaan, lokasi, dan permintaan pasar. Dalam menentukan harga sewa alat berat, perlu dilakukan evaluasi yang cermat mengenai kondisi dan kualitas alat berat, serta biaya operasional yang diperlukan untuk menjaga alat berat tetap dalam kondisi yang baik. Dengan begitu, tarif sewa yang diterapkan dapat sesuai dengan kondisi alat berat dan memberikan nilai yang adil bagi kedua belah pihak, yaitu penyedia jasa penyewaan dan penyewa alat berat.

Pada rekomendasi tarif sewa alat berat, digunakan metode perhitungan inflasi, FGD dengan OPD dan juga tarif pembanding dari daerah lain. Rekomendasi penyesuaian tarif pemakaian kendaraan/ alat berat dapat ditampilkan melalui tabel 3.9 berikut.

Tabel 5. 165 Rekomendasi tarif retribusi pemakaian kendaraan/ alat berat

Alat Berat	Kota Madiun 2018	Kota Kediri 2020 (tahun pembuatan alat setelah 1975)	Proyeksi Tarif 2023 (Inflasi)	2023 usulan OPD	Rekomendasi Tarif 2023 *	Keterangan
a. MGB/ Tendem Roler dengan satuan berat 2,5 ton sampai 3 ton	30.000	30.000	34.500	50.000	50.000	Per hari kerja
b. Mesin Gilas/ Walles dengan berat 6 ton sampai dengan 8 ton	45.000	75.000	51.800	75.000	75.000	Per hari kerja
* Catatan : Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada point a dan b belum termasuk biaya bahan bakar, oli, stenvert, dan ongkos angkut						

5.2.3 Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah

Analisis Pemakaian Tanah

Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah pada Pasal 10 mengatur tarif retribusi mengenai pemakaian tanah. Pemakaian Tanah tersebut terbagi menjadi beberapa jenis Pemakaian, yang dijelaskan melalui Tabel berikut ini:

Tabel 5. 166 Rincian Tarif Retribusi Pemakaian Tanah berdasarkan Jenis Pemakaian

Pemakaian Tanah		
Jenis Pemakaian	Tarif (Rp)	Waktu
Pemakaian Tanah untuk pemasangan papan reklame permanent seperti billboard, megatron/videotron/led, neon box, reklame berjalan, baliho dan lain-lain	4.000	per m ² /bulan
Pemakaian tanah untuk papan nama toko/perusahaan	2.000	per m ² /bulan
Pemakaian tanah untuk pemasangan baliho tidak permanen	1.000	per m ² /bulan
Pemakaian tanah untuk pemasangan reklame insidental seperti spanduk, umbul-umbul dan lain-lain	5.000	per buah/bulan

Pemakaian Tanah		
Jenis Pemakaian	Tarif (Rp)	Waktu
Pemakaian tanah untuk warung, depot dan bangunan tidak permanent lainnya	1.000	per m ² /bulan
untuk terop di jalan golongan A dan jalan golongan B	2.000	per m ² /hari
untuk keperluan jalan keluar masuk ke perusahaan dan industri	1.000	per m ² /bulan
untuk penimbunan barang, bahan bangunan dan bekas bongkaran:	a) di jalan gol A 3.000	per m ² /hari
	b) di jalan gol B 2.000	per m ² /hari
Pemakaian tanah untuk usaha atau industri beserta halamannya	a) di jalan gol A 4.000	per m ² /bulan
	b) di jalan gol B 3.000	per m ² /bulan
	c) di jalan gol C 1.500	per m ² /bulan

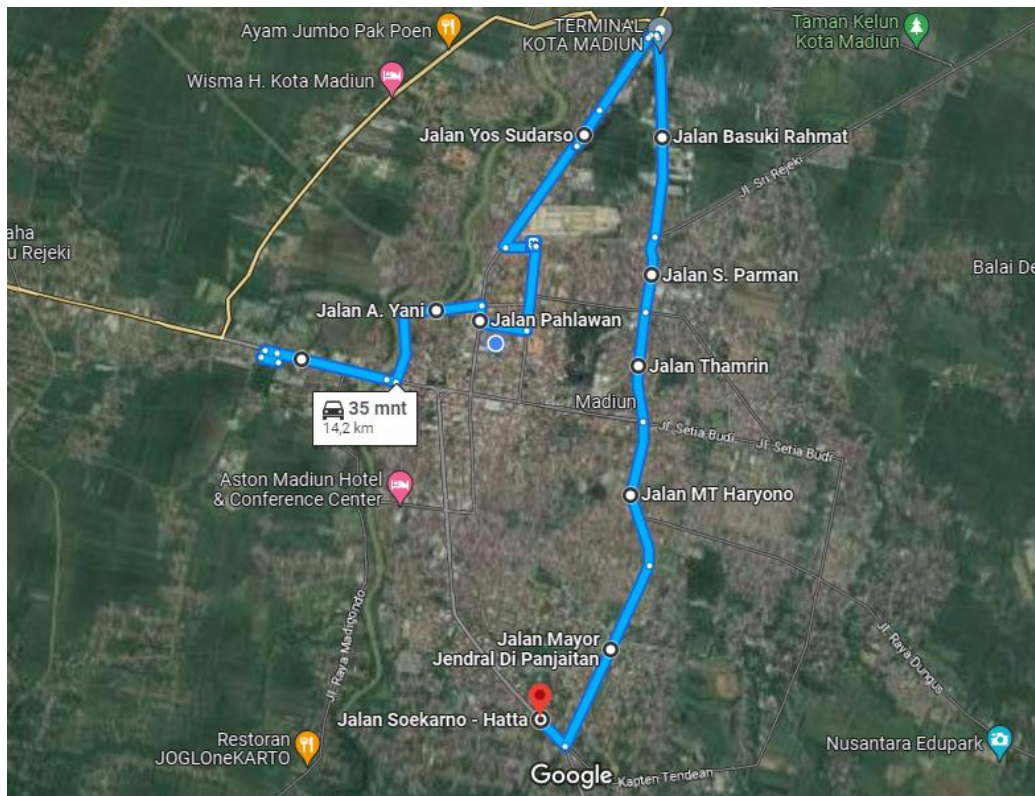
Sumber: Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018

Tabel diatas menjelaskan mengenai rincian pemakaian tanah yang diatur, terdiri dari pemakaian tanah untuk kepentingan penawaran atau pemasaran informasi yang dipasang. Yaitu untuk papan reklame, papan nama toko/perusahaan, pemasangan reklame insidental (spanduk,umbul-umbul). Masing-masing pemakaian tersebut memiliki tarif yang berbeda-beda. Lokasinya juga tersebar di wilayah Kota Madiun. Kemudian selanjutnya adalah pemakaian tanah untuk warung/bangunan tidak

permanen, dan pemakaian tanah untuk terop. Masing-masing dengan tarif Rp 1.000 per m²/bulan, sedangkan untuk terop dikenakan skema harian yaitu Rp 2.000 per m²/hari.

Selanjutnya adalah pemakaian tanah untuk keperluan jalan, yaitu jalan keluar masuknya perusahaan/industri. Tarif untuk pemakaian ini dikenakan sebesar Rp. 1.000 per m²/bulan. Berdasarkan data yang diperoleh melalui Badan Keuangan Aset Daerah (BKAD) Kota Madiun, pemakaian tanah ini terpakai oleh 28 (dua puluh delapan) perusahaan/industri untuk jalan keluar masuk. Pemakaian tanah juga digunakan untuk penimbunan barang, bahan bangunan dan bekas bongkaran, tarif ini dibedakan berdasarkan golongan jalan. A dan B. Masing-masing tarif tersebut yaitu Jalan Golongan A adalah Rp 3.000 per m²/hari, Jalan Golongan B Rp. 2.000 per m²/hari.

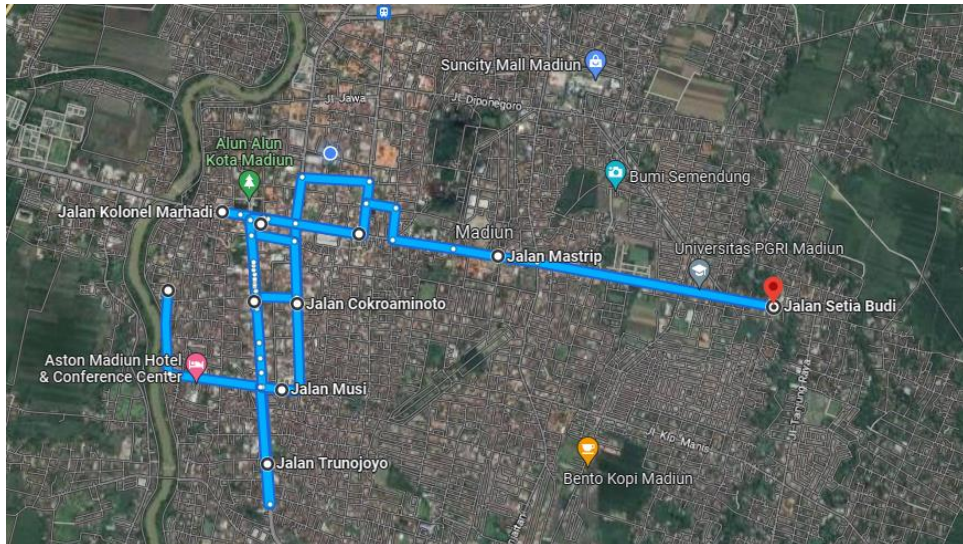
Perbedaan tarif berdasarkan Golongan Jalan ini tidak hanya untuk pemakaian Tanah untuk keluar masuknya perusahaan/industri, tetapi juga untuk pemakaian tanah dalam penggunaan usaha atau industri beserta halamannya. Besaran tarif retribusi dibedakan dalam 3 (tiga) golongan jalan, yaitu A, B dan C. Masing-masing tarif tersebut adalah: Rp 4.000 per m²/bulan untuk pemakaian di Jalan Golongan A; Rp 3.000 per m²/bulan untuk pemakaian di Jalan Golongan B; dan Rp 1.500 per m²/bulan untuk pemakaian di Jalan Golongan C. Rincian penggolongan jalan tertera dalam Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah pada Pasal 8 ayat 2. Adapun yang termasuk dengan Jalan Golongan A ditampilkan melalui Gambar berikut ini:



Gambar 5. 5 Lokasi Jalan Golongan A dalam Tampilan Peta

Sumber : Google maps, 2023

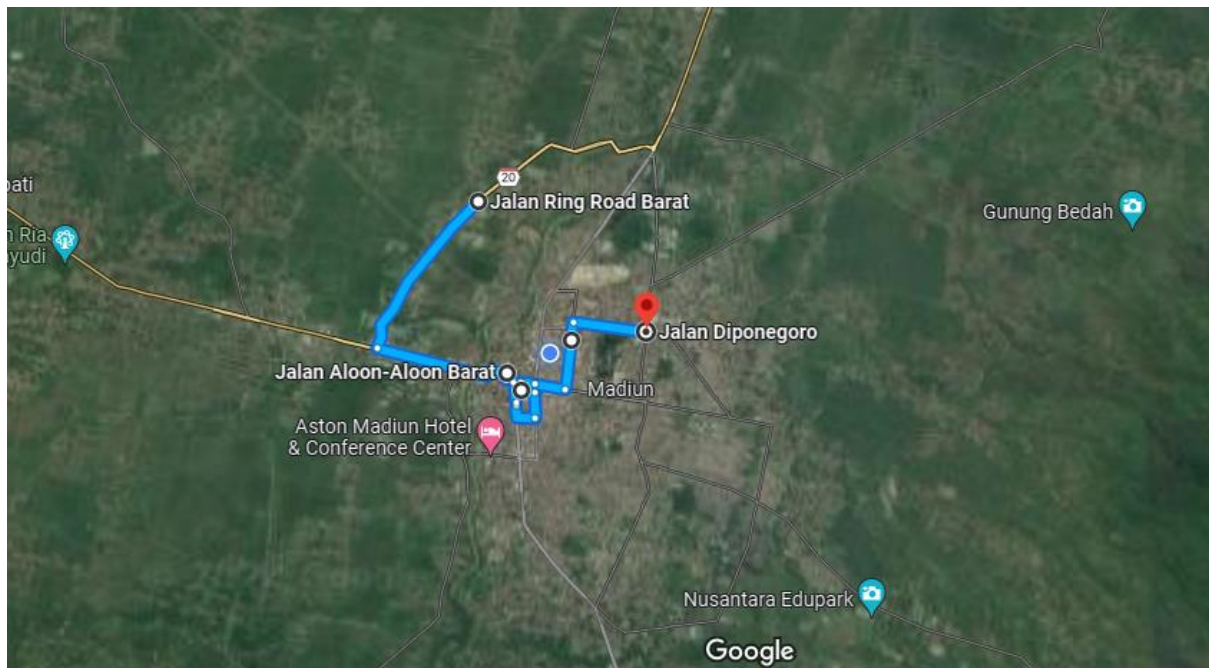
Jumlah jalan diatas adalah terdiri dari jalan : (1) Jl. Urip Sumoharjo; (2) Jl. A.Yani; (3) Jl. Pahlawan; (4) Jl. Yos Sudarso; (5) Jl. Basuki Rachmad; (6) Jl. S.Parman; (7) Jl. Thamrin; (8) Jl. MT. Haryono; (9) Jl. Panjaitan; (10) Jl. Soekarno Hatta. Kemudian gambaran Golongan Jalan A selanjutnya ditampilkan melalui Gambar 4.x berikut:



Gambar 5. 6 Lokasi Jalan Golongan A dalam Tampilan Peta (Lanjutan)

Sumber : Google maps, 2023

Jalan yang termasuk pada gambar diatas terdiri dari; (11) Jl. Trunojoyo; (12) Jl. Mayjen Sungkono; (13) Jl. Mastrip; (14) Jl. Bogowonto; (15) Jl. Musi; (16) Jl. Cokroaminoto; (17) Jl. H. A. Salim; (18) Jl. Kolonel Marhadi; (19) Jl. P. Sudirman; (20) Jl. Setiabudi. Selanjutnya, terdapat 10 (sepuluh) jalan lagi yang masuk dalam jalan golongan A ditampilkan melalui gambar berikut:

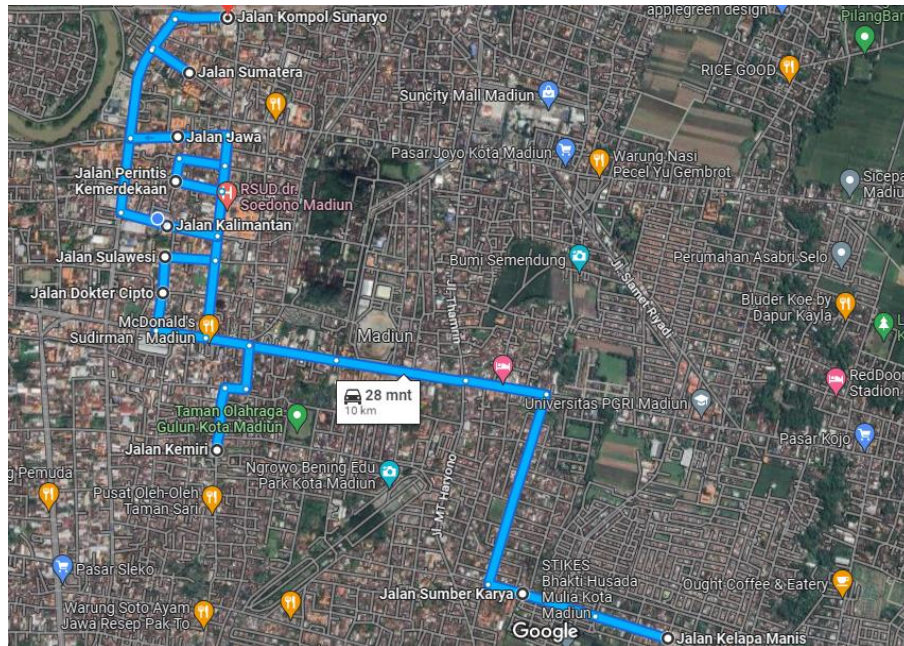


Gambar 5. 7 Lokasi Jalan Golongan A dalam Tampilan Peta (Lanjutan)

Sumber : Google maps, 2023

Jalan yang ditampilkan pada gambar diatas dari Jalan: (21) Jl. Ring Road Barat; (22) Jl. Aloon-aloon Barat; (23) Jl. Aloon-aloon Timur; (24) Jl. Kutai; (25) Jl. Dr. Sutomo; (26) Jl. Diponegoro. Sehingga total jalan yang termasuk dalam Golongan A adalah 26 (dua puluh enam) jalan. Seluruh pemakaian tanah di Jalan Golongan A tersebar dalam jalan-jalan tersebut.

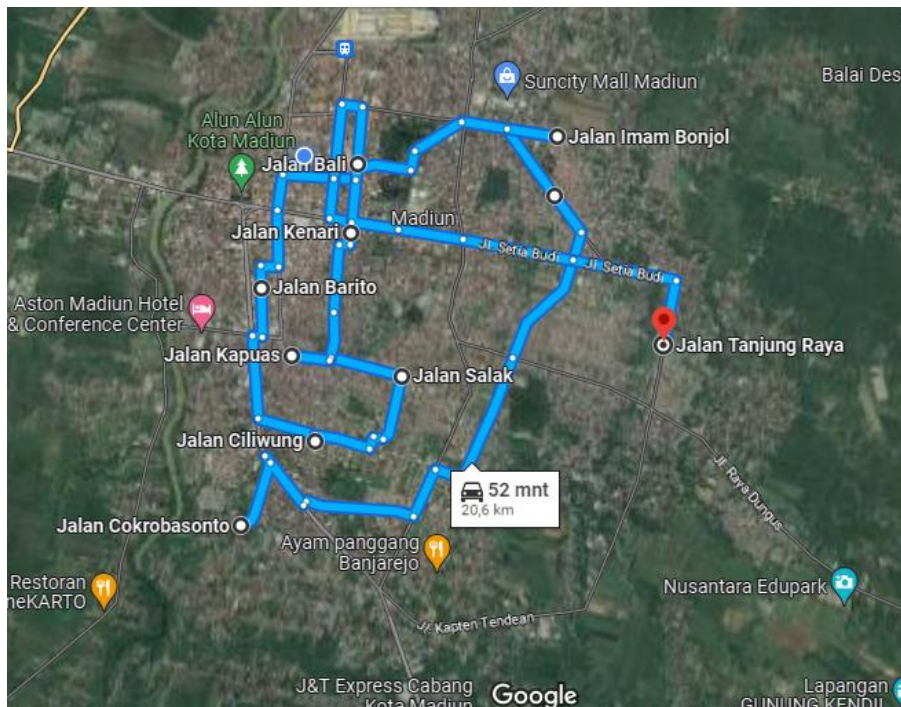
Kemudian untuk Jalan Golongan B terdiri dari 21 (dua puluh satu) jalan, masing-masing jalan tersebut ditunjukkan pada Gambar berikut:



Gambar 5. 8 Lokasi Jalan Golongan B dalam Tampilan Peta

Sumber : Google maps, 2023

Jalan yang termasuk pada gambar diatas yaitu; (1) Jl. Dr. Cipto; (2) Jl. Kemiri; (3) Jl. Sumatra; (4) Jl. Sulawesi; (5). Jl. Kalimantan; (6) Jl. Perintis Kemerdekaan; (7) Jl. Jawa; (8) Jl. Kopol Sunaryo; (9) Jl. Sumber Karya; (10) Jl. Kelapa Manis. Jalan-jalan selanjutnya masih tergolong pada Jalan Golongan B, yang ditampilkan melalui Gambar 4.x berikut:



Gambar 5. 9 Lokasi Jalan Golongan B dalam Tampilan Peta(Lanjutan)

Sumber : Google maps, 2023

Pada gambar diatas, jalan yang dimaksud terdiri dari jalan: (11) Jl. Slamet Riadi; (12) Jl. Cokrobasonto; (13) Jl. Tanjung Raya; (14) Jl. Imam Bonjol; (15) Jl. Barito; (16) Jl. Ciliwung; (17) Jl. Salak; (18) Jl. Kapuas; (19) Jl. Kenari; (20) Jl. Bali; (21) Jl. Serayu. Sehingga total Jalan yang termasuk ke dalam Jalan Golongan B adalah 21 (dua puluh satu) jalan. Untuk Jalan Golongan C adalah jalan-jalan di wilayah daerah selain jalan golongan A dan B atau jalan yang tidak termasuk dari kedua golongan jalan diatas.

Pembahasan Tarif Pemakaian Tanah

Perhitungan tarif retribusi pemakaian tanah digunakan menggunakan metode indeks dengan memperhitungkan inflasi dan juga menggunakan pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*) pada properti sejenis.

a. Metode Indeks

Pemilihan metode indeks ini mempertimbangkan perkembangan inflasi selama periode bulanan dalam jangka waktu saat tarif retribusi Perda Tahun 2018 sampai

dengan Tahun 2022 yaitu saat penilaian dilakukan. Hasil perhitungan disajikan dalam Tabel berikut:

Tabel 5. 167 Hasil Perhitungan Tarif Retribusi untuk Pemakaian Tanah Tahun 2023

Pemakaian Tanah				
No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)	Satuan
A	Pemasangan papan reklame permanent : billboard, megatron/videotron/led, neon box, reklame berjalan, baliho dan lain-lain	4,000	4,600	per m ² /bulan
B	Pemasangan Papan nama toko/perusahaan	2,000	2,300	per m ² /bulan
C	Pemasangan baliho tidak permanen	1,000	1,100	per m ² /bulan
D	Pemasangan reklame insidental : spanduk, umbul-umbul dan lain-lain	5,000	6,000	per buah/bulan
E	Bangunan : warung, depot dan bangunan tidak permanen lainnya	1,000	1,100	per m ² /bulan
F	Terop di jalan golongan A & B	2,000	2,300	per m ² /bulan
G	Jalan keluar masuk ke perusahaan dan industri	1,000	1,100	per m ² /bulan
H	Penimbunan barang, bahan bangunan dan bekas bongkaran:			
	a) Jalan Gol A	2,000	2,300	per m ² /hari
	b) Jalan Gol B	1,000	1,100	per m ² /hari
I	Usaha atau industri beserta halamannya			

Pemakaian Tanah				
No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)	Satuan
	a) Jalan Gol A	4,000	5,000	per m ² /bulan
	b) Jalan Gol B	3,000	3,400	per m ² /bulan
	c) Jalan Gol C	1,500	2,000	per m ² /bulan

Sumber : *hasil olah data*

Dari tabel hasil perhitungan tersebut rata-rata kenaikan tarif adalah 10% untuk pemasangan baliho tidak permanen, pemakaian tanah untuk bangunan warung depot tidak permanen, terop di jalan, jalan keluar masuk perusahaan dan penimbunan barang. Kemudian untuk pemasangan papan nama toko/perusahaan kenaikan tarif sebesar 15%. Sedangkan untuk Usaha/industri kenaikan tarif masing-masing adalah 25% untuk Jalan Gol A; 13,3% untuk Jalan Gol B; 33,3% untuk Jalan Gol C.

Analisis Pemakaian Tanah dan Bangunan

Pemakaian tanah dan bangunan merujuk pada Peraturan Daerah Kota Madiun terbagi menjadi (1) pemakaian untuk Pendidikan (PAUD s.d SMA/SMK); (2) pemakaian untuk Pendidikan Akademi atau Universitas; (3) pemakaian untuk usaha/industri beserta halamannya. Masing-masing tarif dan pembagian pemakaiannya ditampilkan pada tabel berikut:

Tabel 5. 168 Rincian Tarif Retribusi Pemakaian Tanah dan Bangunan berdasarkan Jenis Pemakaian

Tanah dan Bangunan		
Jenis Pemakaian	Tarif (Rp)	Waktu
Pemakaian tanah dan bangunan untuk bangunan permanent yang digunakan untuk Pendidikan anak usia dini (PAUD), Taman kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD) Sekolah Menengah Pertama (SMP) Sekolah Menengah Atas (SMA), Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) dan yang sederajat beserta halamannya.	500	per m ² /bulan
Pemakaian tanah dan bangunan untuk bangunan permanent yang digunakan untuk akademi, universitas dan sejenisnya beserta halamannya	1.000	per m ² /bulan
Pemakaian tanah dan bangunan untuk usaha atau industri beserta halamannya	a) di jalan gol A 6.500	per m ² /bulan
	b) di jalan gol B 3.500	per m ² /bulan
	c) di jalan gol C 2.000	per m ² /bulan

Sumber: Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018

Pemakaian Tanah dan Bangunan untuk Pendidikan PAUD sampai dengan SMA berdasarkan data Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Madiun tercatat sebanyak : 8 (delapan) Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD); 19 (sembilan belas) Taman Kanak-kanak (TK); 1 (satu) Sekolah Dasar (SD); dan 1 (satu) Sekolah Menengah Kejuruan (SMK). Sedangkan untuk pemakaian tanah dan bangunan untuk Akademi/Universitas tidak ada.

Kemudian untuk Pemakaian tanah dan bangunan untuk usaha/industri beserta halamannya tarif retribusinya dibagi menjadi 3 (tiga) berdasarkan lokasi jalan yaitu Golongan A, B dan C sebagaimana pula pembagian golongan jalan yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Rincian jumlah aset pada masing-masing Golongan Jalan yaitu: 11 (sebelas) aset pada jalan golongan A, 1 (satu) aset pada jalan golongan B dan 11(sebelas) aset pada jalan golongan C.

Untuk pemakaian tanah dan bangunan tidak hanya pada aset dalam wewenang BKAD Kota Madiun, tetapi juga terdapat dalam wewenang pengelolaan Dinas lain yaitu Dinas Perhubungan. Apabila dirincikan, aset-aset tersebut seperti pada Tabel berikut:

Tabel 5. 169 Rincian Aset pada Penetapan Tarif Retribusi Pemakaian Tanah dan Bangunan

Pemakaian Tanah dan Bangunan		
Jenis Pemakaian	Uraian Aset	Pengelola
Pemakaian untuk PAUD	8 Aset	BKAD
Pemakaian untuk TK	19 Aset	BKAD
Pemakaian untuk SD	1 Aset	BKAD
Pemakaian untuk SMA/SMK	1 Aset	BKAD
Pemakaian untuk usaha/industri	a. Jalan Golongan A : 11 Aset b. Jalan Golongan B : 1 Aset c. Jalan Golongan C : 11 aset	BKAD
	a. Jalan Golongan A : 4 Aset • Gudang • Tempat Cuci/Bengkel • Kios/Kantin • Kamar Mandi/WC	Dinas Perhubungan

Sumber: Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018

Pembahasan Tarif Pemakaian Tanah dan Bangunan

Perhitungan tarif retribusi pemakaian tanah dan bangunan digunakan menggunakan metode indeks dengan memperhitungkan inflasi dan juga menggunakan pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*) pada properti sejenis.

a. Metode Indeks

Pemilihan metode indeks ini mempertimbangkan perkembangan inflasi selama periode bulanan dalam jangka waktu saat tarif retribusi Perda Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022 yaitu saat penilaian dilakukan. Hasil perhitungan disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 5. 170 Pemakaian Tanah dan Bangunan

Pemakaian Tanah & Bangunan				
No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)	Satuan
A	Tanah & Bangunan permanen untuk Sekolah : PAUD, TK, SD, SMP, SMA, SMK dan yang sederajat beserta halamannya.	500	600	per m ² /bulan
B	Tanah & Bangunan permanen untuk Akademi, Universitas dan sejenisnya beserta halamannya	1,000	1,100	per m ² /bulan

C	Tanah & Bangunan untuk Usaha/Industri beserta halamannya			
	a) Jalan Gol A	6,500	7,500	per m ² /bulan
	b) Jalan Gol B	3,500	4,000	per m ² /bulan
	c) Jalan Gol C	2,000	2,300	per m ² /bulan
D	• Gudang • Tempat Cuci/Bengkel • Kios/Kantin • Kamar Mandi/WC	6,500	7,500	per m ² /bulan

Sumber : Olah Data

Dari tabel hasil perhitungan tersebut rata-rata kenaikan tarif adalah 20% untuk pemakaian tanah dan bangunan dengan peruntukan sebagai Pendidikan PAUD s.d SMA/SMK. Sedangkan untuk peruntukan Pendidikan Akademi/Universitas kenaikan tarif adalah sebesar 10%. Kemudian untuk pemakaian tanah dan bangunan untuk pemakaian usaha/industri dengan kenaikan masing-masing sebesar 15,4% untuk Jalan Golongan A, 14,3% untuk Jalan Golongan B dan 15,4% untuk Jalan Golongan C. Kemudian untuk aset Gudang, Tempat Cuci/Bengkel, Kios/Kantin dan Kamar Mandi/WC mengalami kenaikan tarif 15,4% sama seperti aset usaha/industri pada Jalan Golongan A.

Analisis dan Pembahasan Tarif Lapak di Kelurahan Kota Madiun

Analisis Aset Lapak Kecamatan di Kota Madiun

Lapak Kecamatan milik Pemerintah Kota Madiun terdapat di 3 (tiga) Kecamatan, yaitu Kecamatan Kartoharjo, Kecamatan Taman, dan Kecamatan Manguharjo. Lapak di masing-masing Kecamatan ini dibangun sebagai program pemulihan ekonomi terutama UMKM saat menghadapi pandemic covid-19. Lapak ini dibangun diatas tanah milik Pemkot Madiun. Lapak yang dibangun tersebut memiliki keunikan dan jumlah yang berbeda di masing-masing kecamatan.. Seperti di Kecamatan Kartoharjo terdapat 9 (Sembilan) Lapak yaitu :



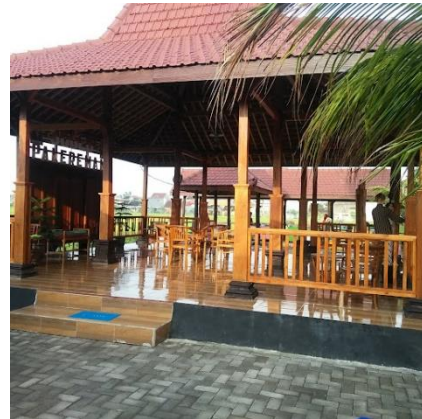
1. Bumi Semendung



2. Lapak Kampir Kanigoro



3. Lapak Sendang Gayam



4. Joglo Palereman



5. Lapak Taman Obor



6. Pilangbango Asri



7. Lapak Mbah Remul



8. Kembul Sari



9. Lintang Tawang

Gambar 5. 10 Lapak Kecamatan Kartoharjo

Sedangkan pada Kecamatan Taman juga memiliki 9 (Sembilan) Lapak yaitu:



1. Banjarejoku



2. Lapak UMKM THD Demangan



2. Pasopati Plantaran Mbiting

3. Kejuron (Pojoy Lap.Gulun) & Waringin



4. Lapak Mbah Ronggo

5. Pagu Indah



6. Margo Asri

7. Simpang Lima Bunderan



8. Donopuran & Ciliwung

Gambar 5. 11 Lapak Kecamatan Taman

Dan Kecamatan Manguharjo juga memiliki 9 (Sembilan) Lapak terdiri dari:



1. Lapak Pesona



2. Sedayu



3. Eduwisata

4. Merak



5. Sriti Indah



6. Ronggo Kuning



7. Balikul, Pageran & Sonokeling



8. Lapak Patih Sidodadi



9. Kalima Reksogati

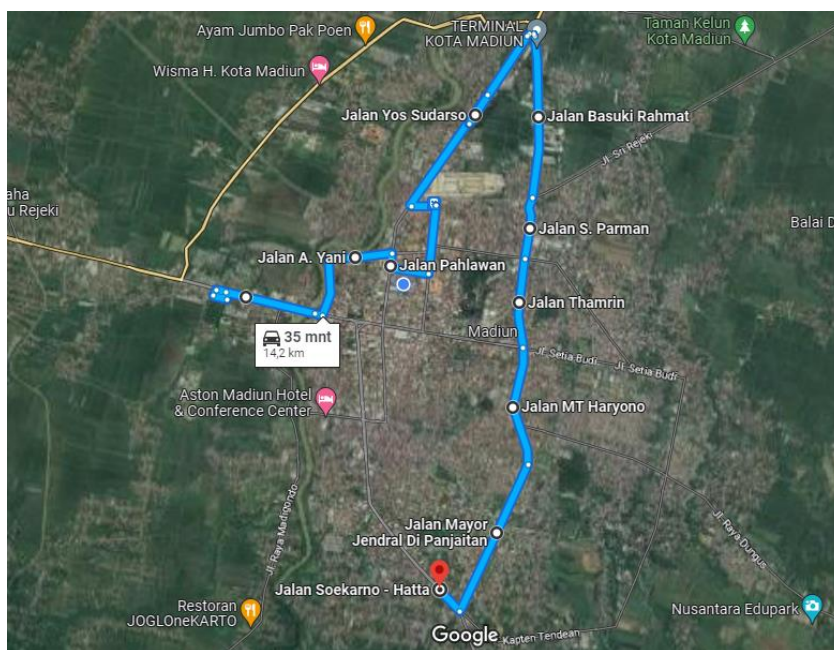
Gambar 5. 12 Lapak Kecamatan Manguharjo

Keseluruhan lapak di masing-masing kecamatan merupakan objek baru, dan baru diresmikan pada Tahun 2021 dan mulai berjalan sampai dengan saat ini. Namun, penggunaan lapak tersebut tidak dipungut retribusi. Oleh karena itu dalam kajian ini, objek Lapak Kecamatan ini menjadi salah satu objek baru yang akan dihitung usulan tarif retribusi untuk penggunaannya.

Pembahasan Tarif Retribusi Lapak Lapak Kecamatan di Kota Madiun

Seperti yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya bahwa objek Lapak Kecamatan ini merupakan objek baru (aset baru), sehingga dimasukkan dalam perhitungan untuk mengetahui tarif retribusi yang akan dikenakan. Lapak Kecamatan ini tergolong kepada jenis pemakaian tanah dan bangunan untuk usaha dan industri beserta halamannya, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Madiun No 17 Tahun 2018. Namun pemakaian tanah dan bangunan tersebut diklasifikasikan kembali berdasarkan lokasi golongan jalan. Adapun Golongan Jalan terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu Golongan A, B dan C.

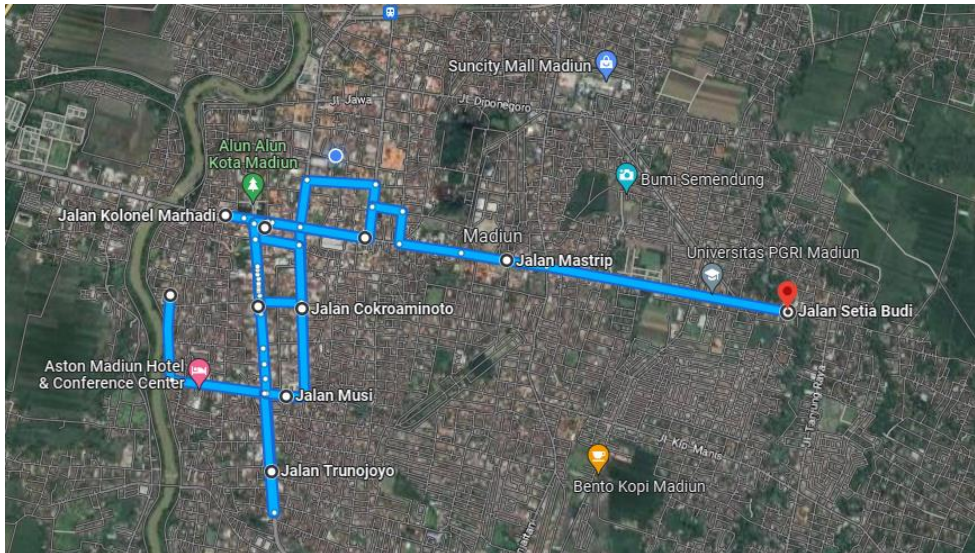
Rincian penggolongan jalan tertera dalam Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah pada Pasal 8 ayat 2. Adapun yang termasuk dengan Jalan Golongan A ditampilkan melalui Gambar berikut ini:



Gambar 5. 13 Lokasi Jalan Golongan A dalam Tampilan Peta

Sumber : Google maps, 2023

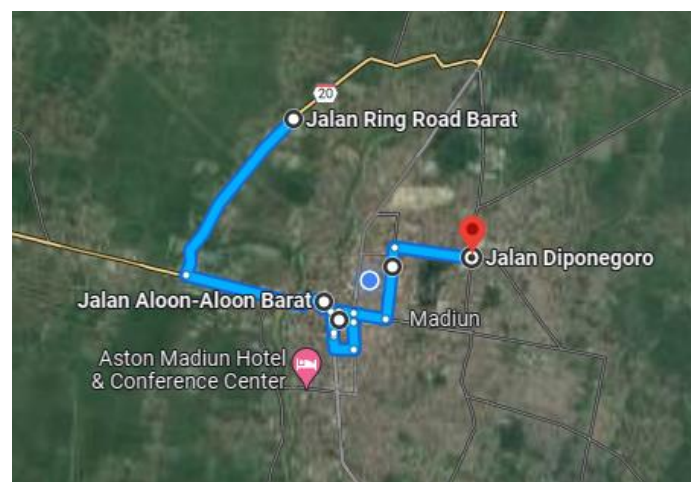
Jumlah jalan diatas adalah terdiri dari jalan : (1) Jl. Urip Sumoharjo; (2) Jl. A.Yani; (3) Jl. Pahlawan; (4) Jl. Yos Sudarso; (5) Jl. Basuki Rachmad; (6) Jl. S.Parman; (7) Jl. Thamrin; (8) Jl. MT. Haryono; (9) Jl. Panjaitan; (10) Jl. Soekarno Hatta. Kemudian gambaran Golongan Jalan A selanjutnya ditampilkan melalui Gambar berikut:



Gambar 5. 14 Lokasi Jalan Golongan A dalam Tampilan Peta (Lanjutan)

Sumber : Google maps, 2023

Jalan yang termasuk pada gambar diatas terdiri dari; (11) Jl. Trunojoyo; (12) Jl. Mayjen Sungkono; (13) Jl. Mastrip; (14) Jl. Bogowonto; (15) Jl. Musi; (16) Jl. Cokroaminoto; (17) Jl. H. A. Salim; (18) Jl. Kolonel Marhadi; (19) Jl. P. Sudirman; (20) Jl. Setiabudi. Selanjutnya, terdapat 10 (sepuluh) jalan lagi yang masuk dalam jalan golongan A ditampilkan melalui gambar berikut:



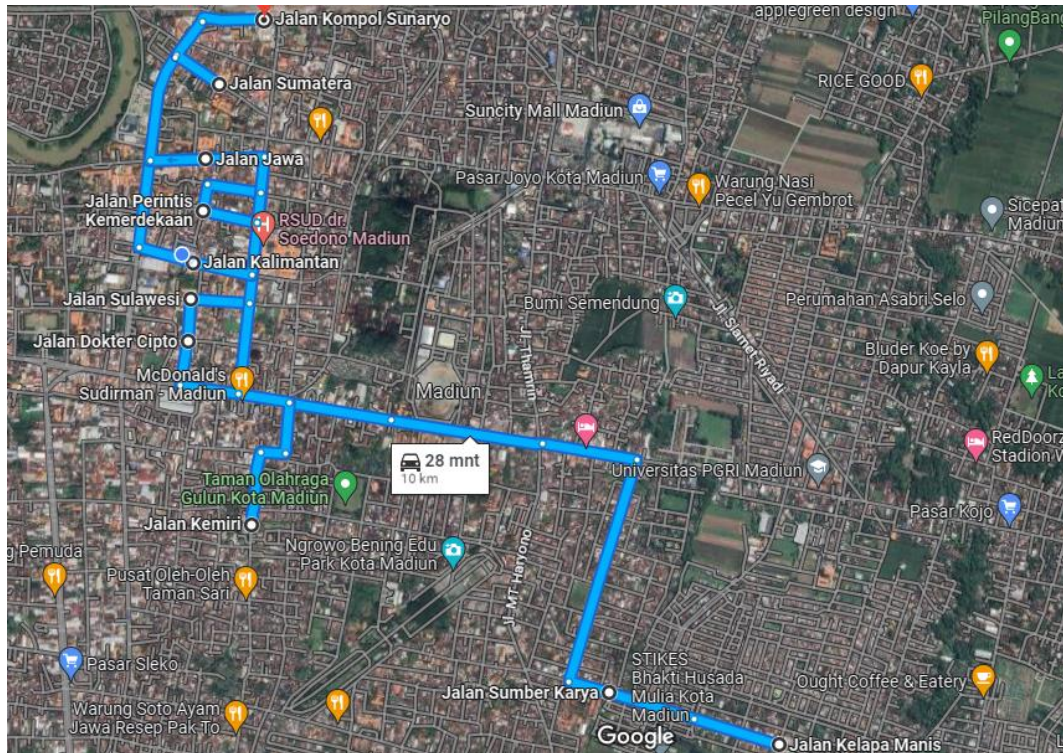
Gambar 5. 15 Lokasi Jalan Golongan A dalam Tampilan Peta (Lanjutan)

Sumber : Google maps, 2023

Jalan yang ditampilkan pada gambar diatas dari Jalan: (21) Jl. Ring Road Barat; (22) Jl. Aloon-aloon Barat; (23) Jl. Aloon-aloon Timur; (24) Jl. Kutai; (25) Jl. Dr. Sutomo; (26) Jl. Diponegoro. Sehingga total jalan yang termasuk dalam Golongan A adalah 26 (dua

puluh enam) jalan. Seluruh pemakaian tanah di Jalan Golongan A tersebar dalam jalan-jalan tersebut.

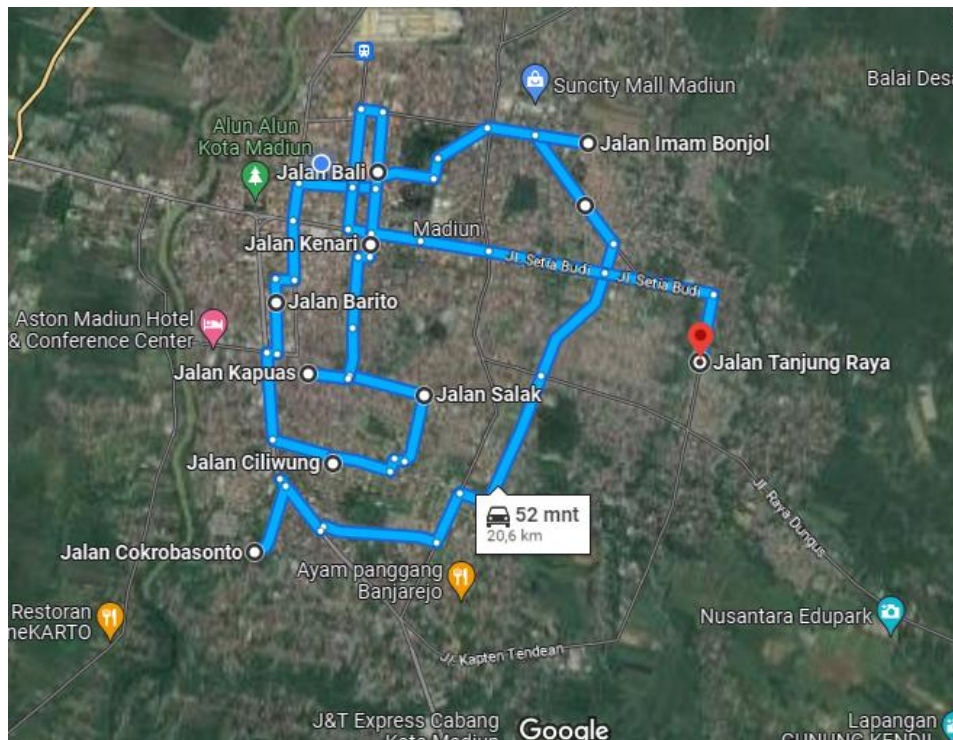
Kemudian untuk Jalan Golongan B terdiri dari 21 (dua puluh satu) jalan, masing-masing jalan tersebut ditunjukkan pada Gambar berikut:



Gambar 5. 16 Lokasi Jalan Golongan B dalam Tampilan Peta

Sumber : Google maps, 2023

Jalan yang termasuk pada gambar diatas yaitu; (1) Jl. Dr. Cipto; (2) Jl. Kemiri; (3) Jl. Sumatra; (4) Jl. Sulawesi; (5). Jl. Kalimantan; (6) Jl. Perintis Kemerdekaan; (7) Jl. Jawa; (8) Jl. Kumpul Sunaryo; (9) Jl. Sumber Karya; (10) Jl. Kelapa Manis. Jalan-jalan selanjutnya masih tergolong pada Jalan Golongan B, yang ditampilkan melalui Gambar 4.x berikut:



Gambar 5. 17 Lokasi Jalan Golongan B dalam Tampilan Peta(Lanjutan)

Sumber : Google maps, 2023

Pada gambar diatas, jalan yang dimaksud terdiri dari jalan: (11) Jl. Slamet Riadi; (12) Jl. Cokrobasanto; (13) Jl. Tanjung Raya; (14) Jl. Imam Bonjol; (15) Jl. Barito; (16) Jl. Ciliwung; (17) Jl. Salak; (18) Jl. Kapuas; (19) Jl. Kenari; (20) Jl. Bali; (21) Jl. Serayu. Sehingga total Jalan yang termasuk ke dalam Jalan Golongan B adalah 21 (dua puluh satu) jalan. Untuk Jalan Golongan C adalah jalan-jalan di wilayah daerah selain jalan golongan A dan B atau jalan yang tidak termasuk dari kedua golongan jalan diatas.

Kemudian untuk Pemakaian tanah dan bangunan untuk usaha/industri beserta halamannya tarif retribusinya dibagi menjadi 3 (tiga) berdasarkan lokasi jalan yaitu Golongan A, B dan C sebagaimana pula pembagian golongan jalan yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Hasil perhitungan tarif pemakaian tanah dan bangunan untuk usulan tahun 2023 ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 5. 171 Pemakaian Tanah & Bangunan

Pemakaian Tanah & Bangunan			
Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)	Satuan

Tanah & Bangunan untuk Usaha/Industri beserta halamannya			
a) Jalan Gol A	6,500	7,500	per m ² /bulan
b) Jalan Gol B	3,500	4,000	per m ² /bulan
c) Jalan Gol C	2,000	2,300	per m ² /bulan

Berdasarkan hasil perhitungan diatas dan identifikasi lokasi aset yaitu Lapak Kecamatan maka:

1) Kecamatan Kartoharjo

Dari 9 (Sembilan) lapak yang terdapat di Kecamatan Kartoharjo Lapak Kembul Sari dan Lintang Tawang masuk kedalam Golongan Jalan A sehingga usulan tarif retribusi untuk Lapak di Kembul Sari dan Lintang Tawang adalah Rp 7.500 per m²/bulan, sedangkan sisanya yaitu 7 (tujuh) lapak lainnya termasuk kedalam Golongan Jalan C dengan tarif yaitu Rp 2.300 per m²/bulan.

Tabel 5. 172 Pemakaian Lapak Kecamatan Kartoharjo

Pemakaian Lapak Kecamatan Kartoharjo		
Uraian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)	Satuan
Bumi Semendung	2.300	per m ² /bulan
Lapak Kampir Kanigoro	2.300	per m ² /bulan
Lapak Sendang Gayam	2.300	per m ² /bulan
Joglo Palereman	2.300	per m ² /bulan
Lapak Taman Obor	2.300	per m ² /bulan
Pilangbango Asri	2.300	per m ² /bulan
Lapak Mbah Remul	2.300	per m ² /bulan
Kembul Sari	7.500	per m ² /bulan
Lintang Tawang	7.500	per m ² /bulan

2) Kecamatan Taman

Keseluruhan lapak yang terdapat di Kecamatan Taman ini memiliki lokasi aset yang termasuk ke dalam Golongan Jalan C, yaitu jalan yang selain dari Golongan A dan B. Sehingga keseluruhan lapak pada Kecamatan Taman dapat menggunakan usulan tarif yaitu Rp 2.300 per m²/bulan.

Tabel 5. 173 Pemakaian Lapak Kecamatan Taman

Pemakaian Lapak Kecamatan Taman		
Uraian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)	Satuan
Banjarejoku	2.300	per m ² /bulan
Lapak UMKM THD Demangan	2.300	per m ² /bulan
Pasopati Plantaran Mbiting	2.300	per m ² /bulan
- Lapak Kejuron - Lapak Waringin	2.300	per m ² /bulan
Lapak Mbah Ronggo	2.300	per m ² /bulan
Pagu Indah	2.300	per m ² /bulan
Margo Asri	2.300	per m ² /bulan
Simpang Lima Bunderan	2.300	per m ² /bulan
- Donopuran - Ciliwung	2.300	per m ² /bulan

3) Kecamatan Manguharjo

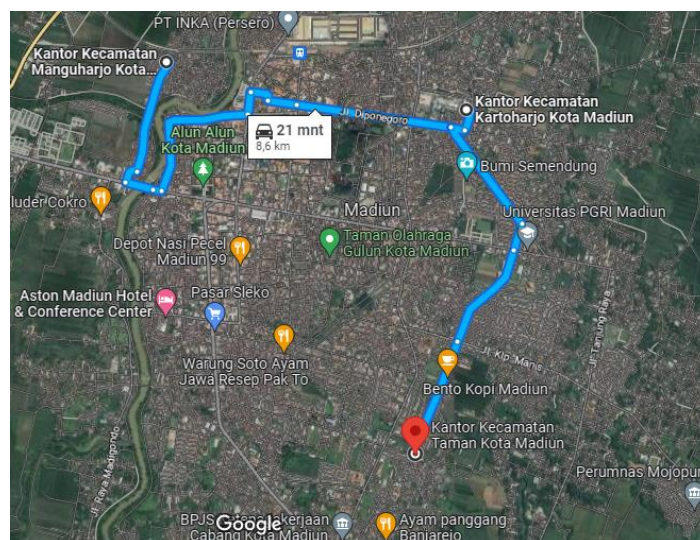
Kecamatan Manguharjo memiliki 9 (Sembilan) Lapak. Dari 9 (Sembilan) lapak yang terdapat di Kecamatan Manguharjo, Lapak Sonokeling dan Lapak Patih Sidodadi masuk kedalam Golongan Jalan A sehingga usulan tarif retribusi untuk Lapak di Sonokeling dan Lapak Patih Sidodadi adalah Rp 7.500 per m²/bulan, sedangkan sisanya yaitu 7 (tujuh) lapak lainnya termasuk kedalam Golongan Jalan C dengan tarif yaitu Rp 2.300 per m²/bulan.

Tabel 5. 174 Pemakaian Lapak Kecamatan Manguharjo

Pemakaian Lapak Kecamatan Manguharjo		
Uraian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)	Satuan
Lapak Pesona	2.300	per m ² /bulan
Sedayu	2.300	per m ² /bulan
Eduwisata	2.300	per m ² /bulan
Merak	2.300	per m ² /bulan
Sriti Indah	2.300	per m ² /bulan
Ronggo Kuning	2.300	per m ² /bulan
- Balikul - Pageran - Sonokeling	- 2.300 - 2.300 - 7.500	per m ² /bulan
Lapak Patih Sidodadi	7.500	per m ² /bulan
Kalima Reksogati	2.300	per m ² /bulan

Analisis Aset Aula Kecamatan

Aset berupa Gedung Aula Kecamatan yang dimaksud adalah Ruang Aula yang terdapat di masing-masing Kecamatan di Kota Madiun. Kota Madiun sendiri memiliki 3 (tiga) Kecamatan yaitu Kecamatan Taman, Kecamatan Kartoharjo dan Kecamatan Manguharjo. Lokasi Aula tersebut masing-masing dapat dilihat melalui Gambar berikut:



Gambar 5. 18 Lokasi Jalan Aula Kecamatan di Kota Madiun dalam Tampilan Peta

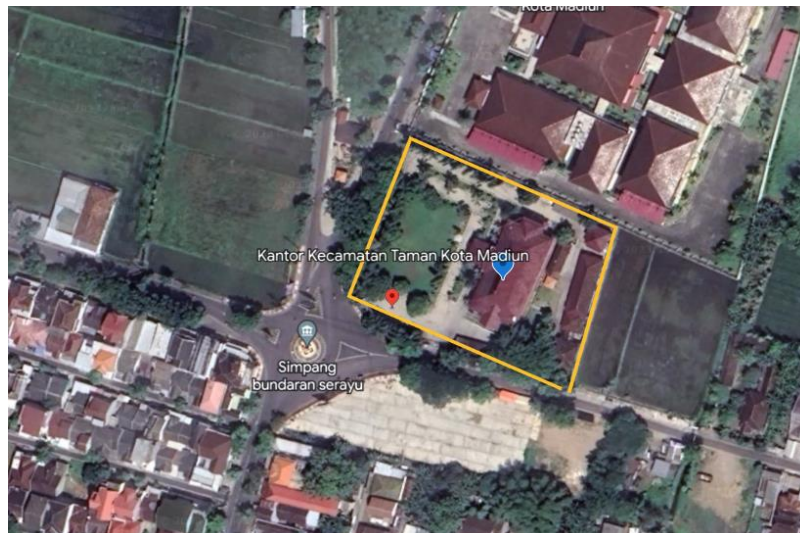
Sumber : Google maps, 2023

Masing-masing penjelasan terkait aset Aula Kecamatan akan dijabarkan melalui bagian berikut ini.

a. Aula Kecamatan Taman

Aula Kecamatan Taman Kota Madiun terletak pada Jl. Taman Praja No. 99, yaitu tepat di Kantor Kecamatan Taman tersebut di Lantai 2 dan Lantai 1 digunakan untuk Kantor. Layout bidang tanah dari Aula Kecamatan Taman ditunjukkan pada Gambar. Batas-batas tanah adalah sebagai berikut.

- Barat : Tanah Kosong
- Utara : Kantor DPRD Kota Madiun
- Timur : Jalan Taman Praja
- Selatan : Jalan Sedoro



Gambar 5. 19 Layout Bidang Tanah Berdasarkan Gambar Citra Satelit

Sumber : Google Earth, 2023

Aula Kecamatan Taman Madiun memiliki luas $\pm 377 \text{ m}^2$, dengan fasilitas dan tarif sebagai berikut:

Tabel 5. 175 Fasilitas dan Tarif Aula Kecamatan Taman

Jenis Pemakaian	Tarif (Rp)	Fasilitas
Siang Hari	1.000.000/hari	• Meja 4 buah • Kursi 150 buah • Soundsystem dan teknisi • Standing AC 4 buah • Kipas Angin • Petugas Parkir
Malam Hari	1.500.000/hari	
Siang s.d Malam	2.00.000/hari	

		• Petugas Kebersihan • Listrik 33.000 kwh
--	--	--

Ruang Aula tersebut biasa digunakan untuk kegiatan rapat, seminar, resepsi atau keperluan lainnya baik untuk Pemerintahan Kota Madiun maupun untuk Umum.

a. Aula Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun

Aula Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun terletak pada Jl. Pelita Lama No. 54, yaitu tepat di Kantor Kecamatan Kartoharjo tersebut di Lantai 2 dan Lantai 1 digunakan untuk Kantor. Layout bidang tanah dari Aula Kecamatan Kartoharjo ditunjukkan pada Gambar. Batas-batas tanah adalah sebagai berikut.

- Barat : Jalan Pelita Lama
- Utara : Sun Hotel Madiun
- Timur : Bangunan lain
- Selatan : Kantor KUA Kecamatan Kartoharjo



Gambar 5. 20 Layout Bidang Tanah Berdasarkan Gambar Citra Satelit

Sumber : Google Earth, 2023

Aula Kecamatan Kartoharjo Madiun memiliki luas $\pm 336 \text{ m}^2$, dengan fasilitas dan tarif sebagai berikut:

Tabel 5. 176 Rincian Tarif dan Fasilitas Aula Kecamatan Kartoharjo Madiun

Jenis Pemakaian	Tarif (Rp)	Fasilitas
Siang Hari	1.000.000/hari	• Meja 4 buah

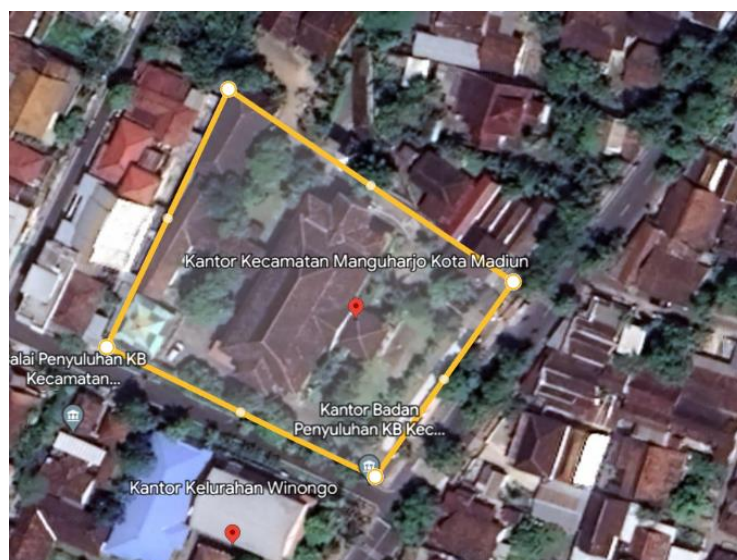
Jenis Pemakaian	Tarif (Rp)	Fasilitas
Malam Hari	1.500.000/hari	• Kursi 200 buah • Soundsystem dan teknisi • Standing AC • Proyektor • Petugas Parkir • Petugas Kebersihan • Listrik 42.000 kwh
Siang s.d Malam	2.00.000/hari	

Ruang Aula tersebut biasa digunakan untuk kegiatan rapat, seminar atau keperluan lainnya baik untuk Pemerintahan Kota Madiun maupun untuk Umum kecuali untuk pemakaian resepsi pernikahan.

a. Aula Kecamatan Manguharjo Kota Madiun

Aula Kecamatan Manguharjo Kota Madiun terletak pada Jl. Gajah Mada No. 20, yaitu tepat di Kantor Kecamatan Manguharjo tersebut di Lantai 2 dan Lantai 1 digunakan untuk Kantor. Layout bidang tanah dari Aula Kecamatan Manguharjo ditunjukkan pada Gambar 4.x. Batas-batas tanah adalah sebagai berikut.

- Barat : Jalan Gajah Mada
- Utara : Pemukiman
- Timur : Pemukiman
- Selatan : Jalan Airlangga



Gambar 5. 21 Layout Bidang Tanah Berdasarkan Gambar Citra Satelit

Sumber : Google Earth, 2023

Pembahasan Tarif Retribusi Aula Kecamatan

Di lokasi sekitar masing-masing Aula Kecamatan terdapat Gedung yang memiliki aula yang disewakan juga. Tersedianya Aula lain yang disewakan tersebut dimanfaatkan untuk mengetahui estimasi tarif sewa masing-masing Aula Kecamatan menurut pasar dimana pada kajian ini digunakan Analisis *Quality Rating*. Teknik ini pertama kali ditemukan oleh Ratcliff pada tahun 1972 di mana saat itu digunakan untuk menentukan nilai jual tanah dengan melakukan analisis skor kualitas. Secara umum Analisis *Quality Rating* meliputi langkah-langkah antara lain menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, memberikan rating/skor dari properti pembanding dan properti yang dinilai pada setiap faktor di atas, menentukan angka rata-rata tertimbang, menentukan jumlah rating/skor dari setiap objek properti dan menggunakannya sebagai prediktor nilai properti.

Berdasarkan Analisis *Quality Rating* diperoleh tarif sewa masing-masing Aula Kecamatan Taman adalah sebesar Rp 1.200.000,/hari; Kecamatan Kartoharjo sebesar Rp 1.100.000/hari dan Kecamatan Manguharjo sebesar Rp 1.100.000/hari. (Tabel 5.29). Setelah menganalisis menggunakan analisis *Quality Rating*, perhitungan tarif sewa aula akan disesuaikan melalui faktor penyesuaian terhadap harga dasar. Hasil perhitungan disajikan dalam Tabel berikut:

Tabel 5. 177 Hasil Perhitungan Retribusi Aula Kecamatan Menggunakan Faktor Penyesuaian

Aula Kecamatan	Faktor Penyesuaian	Tarif Dasar	Tarif 2023 (Tarif Dasar x Faktor Penyesuaian)
Kecamatan Taman			
Siang Hari	1.0	Rp1,200,000.00	Rp1,200,000
Malam Hari	1.5	Rp1,200,000.00	Rp1,800,000
Siang s.d Malam	2.00	Rp1,200,000.00	Rp2,400,000
Kecamatan Kartoharjo			
Siang Hari	1.0	Rp1,100,000.00	Rp1,100,000
Malam Hari	1.5	Rp1,100,000.00	Rp1,650,000
Siang s.d Malam	2.00	Rp1,100,000.00	Rp2,200,000
Kecamatan Manguharjo			
Siang Hari	1.0	Rp1,100,000.00	Rp1,100,000
Malam Hari	1.5	Rp1,100,000.00	Rp1,650,000
Siang s.d Malam	2.00	Rp1,100,000.00	Rp2,200,000

Tabel 5. 178 Perbandingan Pasar Aula Gedung di Kawasan Kecamatan Taman

Uraian	Aula				
	Aula Kecamatan Taman Pemkot Madiun	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot Madiun	Graha Cendekia	Gedung Serbaguna Tri Dharma	Aula Grha Wanajava
Pengelola	Pemerintah Daerah	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal
Lokasi	Jl. Taman Praja No.99 Madiun	Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	Kanigoro, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63118	Jl. Cokroaminoto No.63, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Toilet	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada
Kapasitas Aula (orang)	150-200	250-300	1000	500	700
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Minimarket	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	RSUD Sogaten, Minimarket, ATM	Minimarket, Alon-Alon Madiun	ATM, Minimarket, Apotek
Fasilitas Aula	Kursi, Kipas Angin, AC, sound system, proyektor, panggung	AC, sound system, lcd screen dan projector, panggung	AC, Sound system, lcd screen dan projector	AC, Sound System, Ruangan Dapur Catering, Ruang Rias, Lift untuk akses lantai 2	Restoran, AC, Panggung
Ilustrasi					
Harga Sewa (pagi - siang)		3,000,000	8,500,000	9,000,000	9,000,000

Tabel 5. 179 Perhitungan Tarif dengan Analisis Quality Rating Aula Kecamatan Taman Kota Madiun

No	Jenis Aset	Indikator									Harga Sewa Dasar (Rp/hari)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan		
1	Aula Kecamatan Taman Pemkot M	3.50	4.00	3.50	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50		
2	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot M	4.00	4.00	4.00	3.50	4.00	4.00	3.50	4.00	3,000,000	
3	Graha Cendekia	4.00	4.50	4.00	4.00	4.00	5.00	4.50	4.00	8,500,000	
4	Gedung Serbaguna Tri Dharma	4.00	4.00	4.50	4.00	5.00	4.00	4.00	3.50	9,000,000	
5	Aula Grha Wanajava	5.00	5.00	5.00	5.00	4.00	4.50	4.00	4.00	9,000,000	
	Correlation	0.37	0.52	0.58	0.69	0.37	0.46	0.77	0.37		
	Correlation^2	0.14	0.27	0.34	0.48	0.14	0.21	0.59	0.14	2.30	
	Bobot	5.97%	11.80%	14.65%	20.75%	5.97%	9.26%	25.64%	5.97%	100.00%	

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Jenis Aset	Score								Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	fasmas Lingkung	
1	Aula Kecamatan Taman Pemkot M	0.21	0.47	0.51	0.62	0.21	0.32	0.90	0.21	3.46
2	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot M	0.24	0.47	0.59	0.73	0.24	0.37	0.90	0.24	3.77
3	Graha Cendekia	0.24	0.53	0.59	0.83	0.24	0.46	1.15	0.24	4.28
4	Gedung Serbaguna Tri Dharma	0.24	0.47	0.66	0.83	0.30	0.37	1.03	0.21	4.10
5	Aula Grha Wanajava	0.30	0.59	0.73	1.04	0.24	0.42	1.03	0.24	4.58

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/Hari) (Y)	Score (X)
1	Aula Kecamatan Taman Pemkot M	1,200,000	3.46
2	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot M	3,000,000	3.77
3	Graha Cendekia	8,500,000	4.28
4	Gedung Serbaguna Tri Dharma	9,000,000	4.10
5	Aula Grha Wanajava	9,000,000	4.58

Persamaan: $Y = -24462316,3677 + 7434261,4495X$

diperoleh: **Rp1,224,972.55**
Tarif sewa **Rp1,200,000.00**

Tabel 5. 180 Perbandingan Pasar Aula Gedung di Kawasan Kecamatan Kartoharjo

Uraian	Aula			
	Aula Kecamatan Kartoharjo Pemkot Madiun	Aula Grha Wanajava	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot Madiun	Graha Cendekia
Pengelola	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal
Lokasi	Jl. Pelita Lama No. 54 Madiun	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117	Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	Kanigoro, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63118
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Toilet	Ada	Ada	Ada	Ada
Kapasitas Aula (orang)	150-200	700	250-300	1000
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Minimarket	ATM, Minimarket, Apotek	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	RSUD Sogaten, Minimarket, ATM
Fasilitas Aula	Kursi, AC, sound system, proyektor, panggung	Restoran, AC, Panggung	AC, sound system, lcd screen dan projector, panggung	AC, Sound system, lcd screen dan projector
Ilustrasi				
Harga Sewa (pagi - siang)		9,000,000	3,000,000	8,500,000

Tabel 5. 181 Perhitungan Tarif dengan Analisis Quality Rating Aula Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun

No	Jenis Aset	Indikator								Harga Sewa Dasar (Rp/hari)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Kecamatan Kartoharjo Pemkot Madiun	4.00	3.50	2.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
2	Aula Grha Wanasjaya	5.00	5.00	5.00	5.00	4.00	4.00	3.50	4.00	3,000,000
3	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot Madiun	4.00	4.00	4.00	3.50	4.00	5.00	3.50	4.00	8,500,000
4	Graha Cendekia	4.00	4.50	4.50	4.00	5.00	5.00	4.50	4.00	3,000,000
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Correlation	0.63	0.68	0.68	0.53	0.84	0.83	0.84	0.78	
	Correlation ²	0.40	0.46	0.46	0.34	0.70	0.73	0.71	0.61	4.48
	Bobot	8.33%	10.26%	10.26%	7.65%	15.71%	17.66%	15.88%	13.66%	100.00%

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Jenis Aset	Score								Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Kecamatan Kartoharjo Pemkot Madiun	0.36	0.36	0.26	0.27	0.55	0.62	0.56	0.48	3.44
2	Aula Grha Wanasjaya	0.45	0.51	0.51	0.38	0.63	0.71	0.56	0.55	4.23
3	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot Madiun	0.36	0.41	0.41	0.27	0.63	0.88	0.56	0.55	4.06
4	Graha Cendekia	0.36	0.46	0.46	0.31	0.73	0.88	0.71	0.55	4.52
5	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/Hari) (Y)	Score (X)
1	Aula Kecamatan Kartoharjo Pemkot Madiun	1,100,000	3.44
2	Aula Grha Wanasjaya	3,000,000	4.23
3	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot Madiun	8,500,000	4.06
4	Graha Cendekia	3,000,000	4.52
5	0	-	-
		-	-

$$\text{Persamaan: } Y = -24462310,3077 + 7434281,4495X$$

diperoleh:

Tarif sewa

Rp1,126,987.86

Rp1,100,000.00



Tabel 5. 182 Perbandingan Pasar Aula Gedung di Kawasan Kecamatan Manguharjo

Uraian	Aula			
	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot Madiun	Ballroom I Club Madiun	Gedung Serbaguna Tri Dharma	Aula Grha Wanajava
Pengelola	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal
Lokasi	Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	Jl. Bali No.17, Kejuron, Madiun, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	Jl. Cokroaminoto No.63, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Toilet	Ada	Ada	Ada	Ada
Kapasitas Aula (orang)	250-300	150	500	700
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	Presiden Plaza, RS Islam Siti Aisyah Madiun	Minimarket, Alon-Alon Madiun	ATM, Minimarket, Apotek
Fasilitas Aula	AC, sound system, lcd screen dan projector, panggung	Restoran, AC, sound mic, lcd screen dan projector, panggung	AC, Sound System, Ruangan Dapur Catering, Ruang Rias, Lift untuk akses lantai 2	Restoran, AC, Panggung
Ilustrasi				
Harga Sewa (pagi - siang)		3,000,000	9,000,000	9,000,000

Tabel 5. 183 Perhitungan Tarif dengan Analisis Quality Rating Aula Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun

No	Retail	Indikator								Harga Sewa Dasar (Rp/Hari)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Kecamatan Manguharjo	3.00	4.00	3.50	3.00	3.00	3.50	3.00	3.00	
2	Ballroom I Club Madiun	4.00	4.50	4.00	4.50	4.00	3.00	4.00	4.00	3,000,000
3	Gedung Serbaguna Tri Dharma	4.00	4.00	4.50	4.00	5.00	4.00	4.50	3.50	9,000,000
4	Aula Griha Wanajava	5.00	4.00	5.00	5.00	4.00	4.00	5.00	4.00	9,000,000
	Correlation	0.50	1.00	0.87	-	0.50	1.00	0.87	-	0.50
	Correlation ²	0.25	1.00	0.75	-	0.25	1.00	0.75	-	0.25
	Bobot	5.88%	23.53%	17.65%	0.00%	5.88%	23.53%	17.65%	5.88%	100.00%

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score								Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Kecamatan Manguharjo	0.18	0.94	0.62	-	0.18	0.82	0.53	0.18	3.44
2	Ballroom I Club Madiun	0.24	1.06	0.71	-	0.24	0.71	0.71	0.24	3.88
3	Gedung Serbaguna Tri Dharma	0.24	0.94	0.79	-	0.29	0.94	0.79	0.21	4.21
4	Aula Griha Wanajava	0.29	0.94	0.88	-	0.24	0.94	0.88	0.24	4.41

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam) (Y)	Score (X)
1	Aula Kecamatan Manguharjo	1,100,000	3.44
2	Ballroom I Club Madiun	3,000,000	3.88
3	Gedung Serbaguna Tri Dharma	9,000,000	4.21
4	Aula Griha Wanajava	9,000,000	4.41

Persamaan: $Y = -24462316,3677 + 7434261,4435X$

diperoleh: **Rp1,120,364.09**

Tarif sewa **Rp1,100,000.00**

Analisis Aset Guest House

Pemakaian aset Guest House ini di atur dala Peraturan Daerah Kota Madiun No 17 Tahun 2018 yaitu sebesar Rp 300.000/ hari sudah termasuk fasilitas. Namun, sampai dengan sata penilaian aset tersebut memang belum digunakan untuk disewakan kepada umum. Aset tersebut hanya digunakan untuk pemakaian internal dalam kegiatan-kegiatan insidentil dari Pemerintah Kota Madiun.

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Guest House

Perhitungan tarif retribusi aset Guest House menggunakan metode Indeks. Pemilihan metode indeks ini mempertimbangkan perkembangan inflasi selama periode bulanan dalam jangka waktu saat tarif retribusi Perda Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022 yaitu saat penilaian dilakukan. Hasil perhitungan disajikan dalam Tabel 5.x berikut:

Tabel 5. 184 Hasil Perhitungan Tarif Guest House Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023	Satuan
A	Pemakaian Guest House dan fasilitas	300,000	2.79%	2023	340,000	Per Hari

Analisis Aset Bangunan Kios,Kolam Ikam (DKPP)

Aset yang dimiliki Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian (DKPP) Kota Madiun memiliki aset yang ditarik retribusi atas penyewaan bangunan. Aset tersebut terdiri dari:

Tabel 5. 185 Tarif Retribusi Berdasarkan Pemakaian

Retribusi Penyewaan Bangunan		
Jenis Aset	Tarif (Rp)	Satuan
1 unit kafe, Luas 336,490 m2	875.800	per tahun
5 unit kios, Luas 74,225 m2	1.781.400	per tahun
1 unit kios, Luas 90,850 m2	2.180.400	per tahun
6 unit kolam, Luas 45,548 m2	1.093.200	per tahun
3 unit kolam, Luas 46,256 m2	1.111.400	per tahun

Tarif yang terdapat ditabel diatas adalah perhitungan dalam satuan waktu per tahun berdasarkan luasan masing-masing aset tersebut. Adapun besaran tarif per meter persegi mengikuti Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2018, yaitu pemakaian tanah dan bangunan untuk usaha atau industri beserta halamannya. Lokasi aset Kios, Kafe dan Kolam Ikan ini berada di Jalan Golongan C sehingga tarif yang ditetapkan yaitu Rp 2.000/meter persegi.

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Kios,Kolam Ikam (DKPP)

Perhitungan tarif retribusi aset DKPP menggunakan metode Indeks. Pemilihan metode indeks ini mempertimbangkan perkembangan inflasi selama periode bulanan dalam jangka waktu saat tarif retribusi Perda Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022 yaitu saat penilaian dilakukan. Hasil perhitungan disajikan dalam Tabel 5.38 berikut:

Tabel 5. 186 Hasil Perhitungan Tarif Retribusi Menggunakan Pendekatan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023	Satuan
A	Kios 1	2,181,000	2.79%	2023	2,508,000	Per Tahun
B	Kios 2	1,782,000	2.79%	2023	2,049,000	Per Tahun
C	Kios 3	1,782,000	2.79%	2023	2,049,000	Per Tahun
D	Kios 4	1,782,000	2.79%	2023	2,049,000	Per Tahun
E	Kios 5	1,782,000	2.79%	2023	2,049,000	Per Tahun
F	Kios 6	1,782,000	2.79%	2023	2,049,000	Per Tahun
H	Kolam 1	1,112,000	2.79%	2023	1,279,000	Per Tahun
I	Kolam 2	1,112,000	2.79%	2023	1,279,000	Per Tahun
J	Kolam 3	1,112,000	2.79%	2023	1,279,000	Per Tahun
K	Kolam 4	1,094,000	2.79%	2023	1,258,000	Per Tahun
L	Kolam 5	1,094,000	2.79%	2023	1,258,000	Per Tahun
M	Kolam 6	1,094,000	2.79%	2023	1,258,000	Per Tahun
N	Kolam 7	1,094,000	2.79%	2023	1,258,000	Per Tahun
O	Kolam 8	1,094,000	2.79%	2023	1,258,000	Per Tahun
P	Kolam 9	1,094,000	2.79%	2023	1,258,000	Per Tahun
Q	Kafe	8,076,000	2.79%	2023	9,287,000	Per Tahun

Hasil perhitungan usulan tarif baru pada tabel diatas dirincikan terhadap masing-masing aset yaitu kios yang terdiri dari 6 (enam) kios, kolam sebanyak 9 (Sembilan) dan 1 (satu) kafe. Masing-masing aset tersebut dikenai usulan tarif baru untuk pemakaian tanah dan bangunan untuk usaha di Jalan Golongan C yaitu Rp 2.300/meter persegi. Tarif tersebut kemudian disesuaikan dengan masing-masing luasan aset. Hasil perhitungan diatas menunjukkan tarif retribusi aset sesuai luas masing-masing selama jangka waktu 1 (satu) Tahun.

Analisis Aset Lahan Sumber Umis

Lahan Sumber Umis digunakan untuk Kegiatan Insidentil, besaran tarifnya terbagi menjadi:

Tabel 5. 187 Tarif Lahan Sumber Umis

Lahan Sumber Umis		
Pemakaian	Tarif (Rp)	Satuan
Kegiatan insidentil	1.200.000	Per hari
Parkir (lahan parkir bawah)	600.000	Per hari
pemakaian lebih dari 3 (tiga) hari untuk kegiatan isidentil	1.000.000	Perhari

Namun saat ini aset tersebut yang masih menghasilkan retribusi hanyalah lahan parkir bawah, untuk aset lainnya sudah dialih fungsikan menjadi tempat wisata Kota Madiun. Sebenarnya lahan tersebut peruntukannya bukan hanya untuk Parkir karena yang disewakan hanyalah lahannya saja, namun selama ini yang penyewa menggunakan lahan tersebut untuk parkir kendaraan roda 2.

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Lahan Sumber Umis

Perhitungan tarif retribusi aset Lahan Sumber Umis menggunakan metode Indeks. Pemilihan metode indeks ini mempertimbangkan perkembangan inflasi selama periode bulanan dalam jangka waktu saat tarif retribusi Perda Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022 yaitu saat penilaian dilakukan. Hasil perhitungan disajikan dalam Tabel berikut:

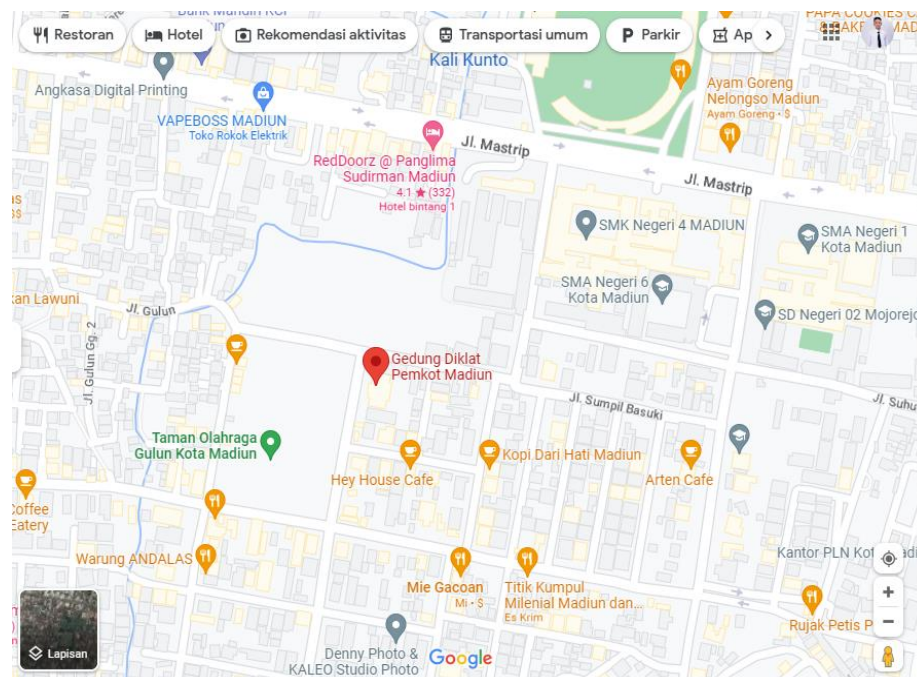
Tabel 5. 188 Hasil Perhitungan Tarif Retribusi Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023	Satuan
A	Parkir (lahan parkir bawah)	600,000	2.79%	2023	690,000	Per Hari

Berdasarkan penggunaan lahan saat ini, maka tarif retribusi saat ini hanyalah untuk lahan Sumber Umis yang terletak di Basement atau dibawah dari tempat wisata Kota Madiun.

Analisis Aset Gedung Pendidikan dan Pelatihan (Diklat)

Objek kajian penilaian adalah Tanah dan Bangunan yang digunakan untuk Gedung Pendidikan dan Pelatihan Pemerintah Kota Madiun. Lokasi dari objek penilaian terdapat di Kelurahan Kejuron, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.633952, 111.527568. Adapun luas tanahnya seluas 3.365 m², dan luas bangunannya seluas ± 1.170 m². Letak aset tersebut dapat dilihat pada Gambar berikut:



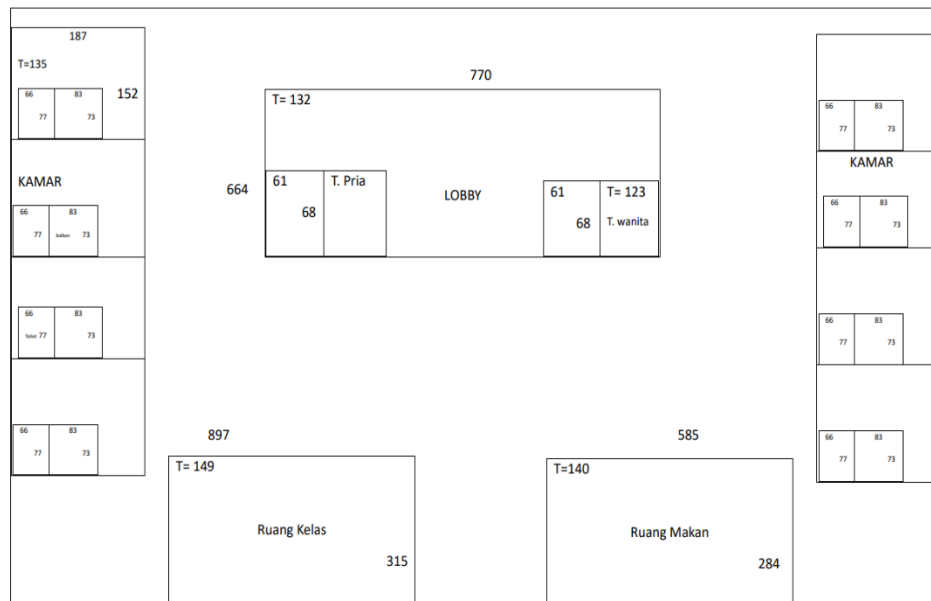
Gambar 5. 22 Peta Lokasi Gedung Diklat Pemerintah Kota Madiun

Sumber : Google maps, 2023

Lingkungan di sekitar Gedung Diklat Pemerintah Kota Madiun adalah wilayah yang diperuntukkan bagi kawasan perdagangan dan jasa. Beberapa bangunan yang dapat dijadikan petunjuk di sekitar gedung Diklat Pemerintah Kota Madiun antara lain sebagai berikut:

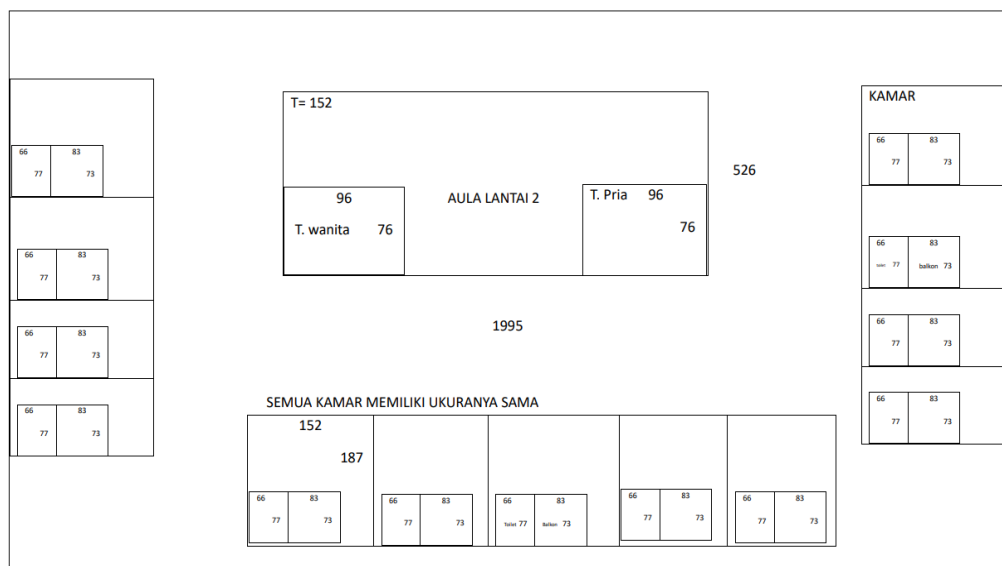
1. Taman Olahraga Gulun Kota Madiun
2. SMA Negeri 6 Madiun
3. Lapangan Gulun Kejuron Kota Madiun
4. Masjid Baitul Muttaqin

Gedung Diklat ini terdiri dari 2 (dua) lantai, gambaran terkait pembagian ruangan dan lantai masing-masing yang ada di Gedung ini diilustrasikan pada Gambar 4.. berikut.



Gambar 5. 23 Lantai 1 Gedung Diklat Pemerintah Kota Madiun

Sumber : Pengelola, 2022

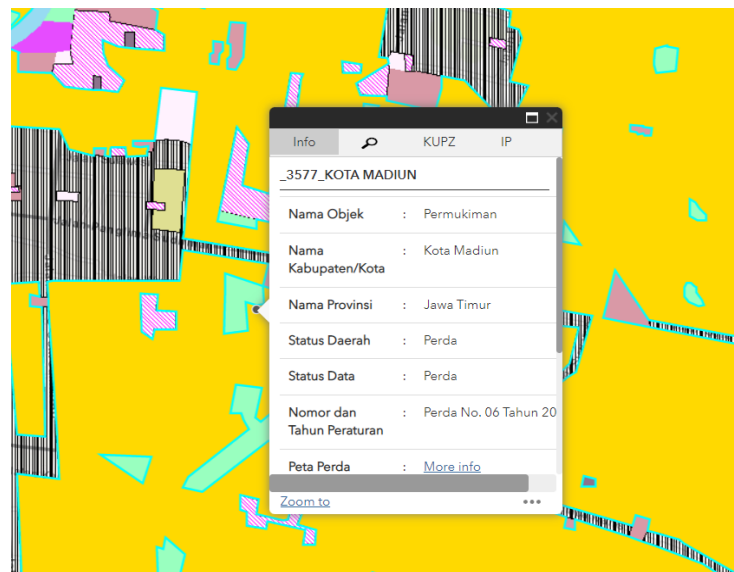


Gambar 5. 24 Lantai 2 Gedung Diklat Pemerintah Kota Madiun

Sumber : Pengelola, 2022

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan Gedung Diklat Pemerintah Kota Madiun adalah sebagai Zona Permukiman. Menurut Peraturan Daerah

Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011izinkan untuk melakukan kegiatan perkantoran, pergadagangan, dan jasa skala lingkungan di zona permukiman.



Gambar 5. 25 Gedung Diklat Kota Madiun dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, dapat diidentifikasi bahwa lokasi properti subjek tersebut memiliki sisi positif dan negatif, yaitu:

1. Sisi Positif.

Lokasi properti subjek berada di pusat kota Madiun dan mudah dijangkau karena dekat dengan jalan raya utama. Terdapat fasilitas umum yang memberikan kemudahan akses dan meningkatkan nilai komersial properti.

2. Sisi Negatif.

Lokasi properti subjek berada di dekat pusat kota yang padat penduduk atau pada zona pemukiman, sehingga kemacetan lalu lintas dapat menjadi masalah. Selain itu, lingkungan sekitar properti subjek tidak sepenuhnya diperuntukkan untuk kegiatan pelatihan dan pengembangan sumber daya manusia, sehingga dapat mengurangi kenyamanan dan produktivitas para peserta diklat.

Gedung Pendidikan dan Pelatihan milik Pemerintah Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan yang saat ini dikenakan tarif retribusi menurut Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian

Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan tersebut:

Tabel 5. 189 Rincian Ruang Gedung Pendidikan dan Pelatihan

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Satuan
A	Gedung Pendidikan dan Pelatihan		
B	Aula Besar Lantai 2 maks 250-300 org		
B.1	Siang Hari	2,500,000	Per Hari
B.2	Malam Hari	3,000,000	Per Hari
B.3	Siang sampai Malam	4,000,000	Per Hari
C	Fasilitas Lainnya		
C.1	Kamar Tidur VIP (Kapasitas 2 orang)	200,000	Per Hari
C.2	Kamar Tidur (Kapasitas 4 orang)	150,000	Per Hari
C.3	Ruang Makan VIP	150,000	Per Hari
C.4	Ruang Makan	300,000	Per Hari
C.5	Ruang Kelas (Maksimal 80 orang)	500,000	Per Hari

Pembahasan Tarif Retribusi Gedung Pendidikan dan Pelatihan (Diklat)

Dalam perhitungan tarif retribusi aset Gedung diklat pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan perbandingan pasar (*sales comparison approach*) metode ini menghasilkan indikasi nilai dari hasil perbandingan antara aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi terkait harga transaksi atau penawaran tersedia (SPI 106 Butir 3.12). Metode ini menggunakan unit perbandingan yang membentuk dasar dari perbandingan. Unit perbandingan yang sama digunakan pelaku pasar dapat berbeda antara berbagai kelas aset dan lintas industri serta geografi (SPI 106-6.2d). Tahapan dalam metode ini adalah sebagai berikut:

Observasi Pasar untuk mendapatkan data pembanding berupa penawaran atau transaksi jual beli atau sewa yang identik dengan objek penilaian

- Verifikasi data penawaran atau transaksi yang diperoleh merupakan data yang akurat dan wajar
- Memilah data yang telah diverifikasi untuk digunakan sebagai unit pembanding
- menghitung penyesuaian unit perbandingan menggunakan metode quality rating.

Secara umum Analisis *Quality Rating* meliputi langkah-langkah antara lain menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, memberikan

rating/skor dari properti pembanding dan properti yang dinilai pada setiap faktor di atas, menentukan angka rata-rata tertimbang, menentukan jumlah rating/skor dari setiap objek properti dan menggunakannya sebagai *predictor* nilai properti.

Berdasarkan perhitungan dengan pendekatan pasar menggunakan metode *quality rating* (Lampiran) diperoleh tarif dasar sebesar Rp 210.000 untuk properti kamar, dan Rp 2.700.000 untuk properti aula. Faktor penyesuaian diperoleh dari hasil olahan tarif data-data perbandingan yang diolah dengan cara membagi perolehan tarif aset dari perhitungan *quality rating* yang digunakan sebagai tarif harga dasar dengan tarif aset lain yang identik dengan aset objek. Dari nilai tarif dasar sewa tersebut maka diperoleh rincian perhitungan tarif retribusi untuk Gedung diklat sebagai berikut:

Tabel 5. 190 Perhitungan dengan Pendekatan Pasar (Faktor Penyesuaian)

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Faktor Penyesuaian	Tarif harga dasar (Rp)	Tarif 2023 (tarif dasar x faktor penyesuaian) (Rp)
A.	Aula Besar Lantai 2 maks 250-300 org				
A.1	Siang Hari (06.00 – 13.00)	2,500,000	1.00	2,700,000	2,700,000
A.2	Malam Hari (18.00 – 22.00)	3,000,000	1.20	2,700,000	3,230,000
A.3	Siang sampai Malam	4,000,000	1.60	2,700,000	4,300,000
B.	Fasilitas Lainnya				
B.1	Kamar Tidur VIP (Kapasitas 2 orang)	200,000	1.00	210,000	210,000
B.2	Kamar Tidur (Kapasitas 4 orang)	150,000	0.75	210,000	160,000
B.3	Ruang Makan VIP	150,000	0.75	210,000	160,000
B.4	Ruang Makan	300,000	1.50	210,000	320,000
B.5	Ruang Kelas (Maksimal 80 orang)	500,000	2.50	210,000	530,000

Kemudian, untuk perhitungan selanjutnya menggunakan indeks inflasi. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu

dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Berdasarkan hasil yang memperhitungkan inflasi, maka hasilnya sebagai berikut:

Tabel 5. 191 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
A.	Aula Besar Lantai 2 maks 250-300 org				
A.1	Siang Hari (06.00 – 13.00)	2,500,000	2.79%	2023	2,900,000
A.2	Malam Hari (18.00 – 22.00)	3,000,000	2.79%	2023	3,400,000
A.3	Siang sampai Malam	4,000,000	2.79%	2023	4,600,000
B.	Fasilitas Lainnya				
B.1	Kamar Tidur VIP (Kapasitas 2 orang)	200,000	2.79%	2023	200,000
B.2	Kamar Tidur (Kapasitas 4 orang)	150,000	2.79%	2023	200,000
B.3	Ruang Makan VIP	150,000	2.79%	2023	200,000
B.4	Ruang Makan	300,000	2.79%	2023	300,000
B.5	Ruang Kelas (Maksimal 80 orang)	500,000	2.79%	2023	600,000

Usulan tarif tersebut mempertimbangkan kondisi pasar yang menunjukkan tarif yang diusulkan sesuai dengan kondisi pasar untuk aset sejenis, seperti pada aula yang memiliki fasilitas dan kualitas yang setara dengan data pembanding dipasar. Sedangkan pada kamar fasilitas dan kualitas yang ditawarkan belum memenuhi kualitas data pembanding yang ada di pasaran. Hal ini juga didukung dari perhitungan inflasi yang menunjukkan perbedaan relatif rendah.

Pada usulan perhitungan tarif retribusi Gedung Pendidikan dan Pelatihan Kota Madiun Tahun 2023, terdapat tambahan aset yang diusulkan akan dikenakan tarif retribusi yaitu Lobby Gedung Diklat. Hal ini karena banyaknya permintaan pemakaian ruang tersebut. Maka dari itu ruang Lobby Gedung Diklat ini menjadi salah satu asset tambahan yang diusulkan dalam perhitungan usulan tarif retribusi baru. Perhitungan ini juga menggunakan metode yang sama dengan ruang-ruang di Gedung Diklat sebelumnya,

yaitu menggunakan factor penyesuaian. Hasil perhitungan ditunjukkan melalui tabel berikut ini:

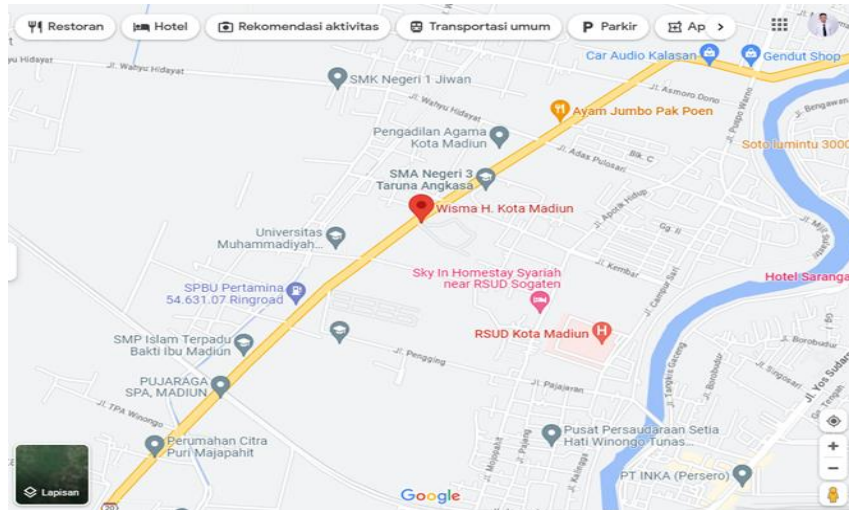
Tabel 5. 192 Perhitungan Lobby Gedung Diklat dengan Pendekatan Pasar (Faktor Penyesuaian)

Lobby Gedung Diklat				
No	Pekerjaan	Faktor Penyesuaian	Tarif Harga Dasar (Rp)	Usulan Tarif 2023 (tarif dasar x faktor penyesuaian) (Rp)
A	Lobby Gedung Diklat			
A.1	Siang Hari (06.00 – 13.00)	1.00	1,900,000	1,900,000
A.2	Malam Hari (18.00 – 22.00)	1.20	1,900,000	2,270,000
A.3	Siang sampai Malam	1.60	1,900,000	3,000,000

Usulan tarif baru untuk penggunaan ruang lobby Gedung Diklat lebih rendah dibandingkan dengan tarif aula pada besar, dikarenakan perbedaan tarif harga dasar yang digunakan. Tarif harga dasar pada perhitungan ini menyesuaikan dengan perbandingan data pasar untuk asset yang sejenis termasuk juga fasilitas, sarana dan prasana maupun kapasitas.

Analisis Aset Wisma Haji Kota Madiun

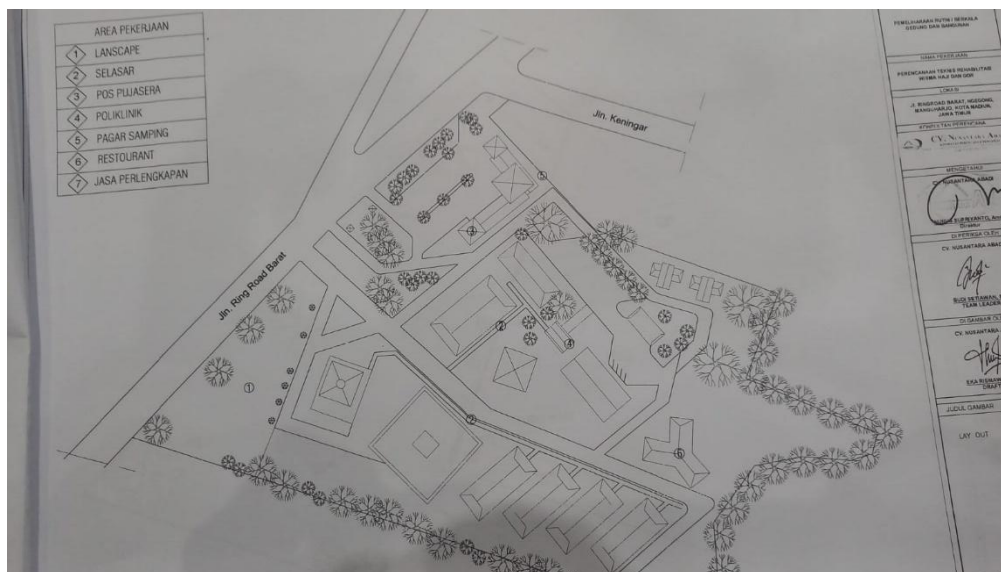
Objek penilaian properti adalah Tanah dan Bangunan yang digunakan untuk Penginapan, Pendidikan dan Pelatihan Calon Jamaah Haji. Lokasi dari objek penilaian terdapat di Jalan Ring Road Barat (Komplek Asrama Haji) Kelurahan Manguharjo Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.607805, 111.513570. Adapun luas tanahnya sebesar 43.890 m², dan luas bangunanya sebesar ± 1458 m². Lebih lengkap dan jelasnya ada pada Gambar berikut.



Gambar 5. 26 Peta Lokasi Wisma Haji Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

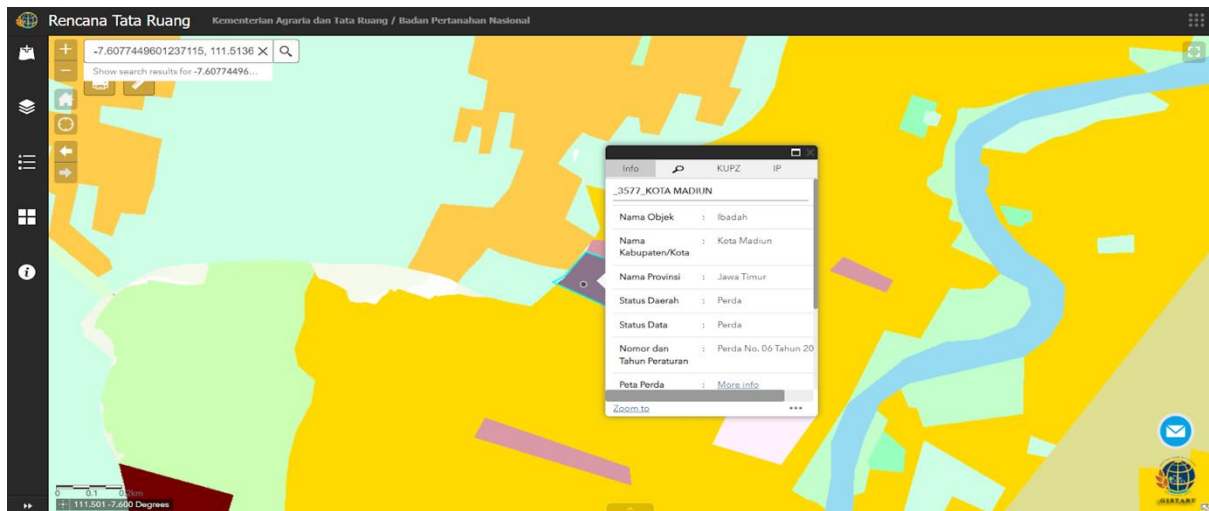
Berikut merupakan denah dari Wisma Haji Kota Madiun:



Gambar 5. 27 Denah Wisma Haji Kota Madiun

Sumber: Pengelola

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan Wisma Haji adalah sebagai Ibadah.



Gambar 5. 28 Wisma Haji dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber: Perda Kota Madiun No. 06 Th 2011

Wisma Haji Kota Madiun sebagai properti subjek terletak di wilayah yang diperuntukkan bagi kawasan perkotaan dan pendidikan. Lingkungan sekitar Wisma Haji Kota Madiun tersebut terdiri dari sarana pendidikan, rumah sakit, kantor pemerintahan, dan perumahan. Beberapa bangunan yang dapat dipergunakan sebagai petunjuk antara lain sebagai berikut.

1. Pengadilan Agama Kota Madiun
2. SMA Negeri 3 Taruna Angkasa
3. Universitas Muhammadiyah Kota Madiun
4. RSUD Kota Madiun

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, maka dapat diidentifikasi bahwa lokasi properti subjek tersebut memiliki sisi positif dan negatif. Penjelasan atas hal tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Sisi Positif:

Lokasi properti Wisma Haji Kota Madiun terletak di pusat kota dan dekat dengan berbagai fasilitas umum seperti sarana sekolah dan universitas, SPBU, dan rumah sakit. Hal ini membuat akses ke properti tersebut menjadi mudah dan dekat dengan berbagai fasilitas publik yang dibutuhkan oleh para penghuninya.

2. Sisi Negatif:

Lokasi properti Wisma Haji Kota Madiun juga terletak di area yang ramai dan padat penduduk, sehingga kemacetan lalu lintas dapat terjadi di sekitar properti tersebut. Selain itu, karena lokasinya yang berada di pusat kota, harga tanah dan properti di sekitar

Wisma Haji Kota Madiun cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan daerah lain di Kota Madiun.

Wisma Haji Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan untuk penarikan tarif retribusi menurut Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan tersebut:

Tabel 5. 193 Rincian Tarif Retribusi Wisma Haji Kota Madiun berdasarkan Pemakaian

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
A	Aula		
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	3.200.000	Per hari
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	3.500.000	Per hari
	c) 1 (satu) hari	5.000.000	Per hari
B	aula kecil kapasitas 200 (dua ratus) orang:		Per hari
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	1.800.000	Per hari
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	2.200.000	Per hari
	c) 1 (satu) hari	3.000.000	Per hari
C	ruang sekretariat di aula besar kapasitas 40 (empat puluh) orang dengan fasilitas AC:		
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	350.000	Per hari
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	400.000	Per hari
	c) 1 (satu) hari	500.000	Per hari
D	ruang sekretariat di aula kecil kapasitas 20 (dua puluh) orang dengan fasilitas AC:		
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	200.000	Per hari
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	250.000	Per hari
	c) 1 (satu) hari	400.000	Per hari
E	Asrama I sampai dengan IV:		
	a) kamar dengan fasilitas AC	150.000	Per kamar setiap hari
	b) kamar non AC	100.000	Per unit setiap hari
F	Wisma tamu:		
	a) wisma tamu I	500.000	Per unit setiap hari
	b) wisma tamu II	500.000	Per unit setiap hari
G	restoran	200.000	Per hari
H	lapangan latihan manasik:		
	a) untuk kepentingan umum	500.000	Per hari
	b) untuk kepentingan khusus/sosial	250.000	Per hari

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
I	Halaman depan area parkir	800.000	Per hari
J	penggunaan stand puja sera	200	Per m2 setiap hari
K	Gudang	100.000	Per hari
L	Restorasi	250.000	Per hari
M	Ruang Perbekalan	200.000	Per hari
N	Ruang Souvenir	100.000	Per hari
O	pemakaian Guest House dan fasilitasnya	300.000	Per hari

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Wisma Haji Kota Madiun

Dalam perhitungan tarif retribusi aset Wisma Haji pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan perbandingan pasar (*sales comparison approach*) metode ini menghasilkan indikasi nilai dari hasil perbandingan antara aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi terkait harga transaksi atau penawaran tersedia (SPI 106 Butir 3.12). Metode ini menggunakan unit perbandingan yang membentuk dasar dari perbandingan. Unit perbandingan yang sama digunakan pelaku pasar dapat berbeda antara berbagai kelas aset dan lintas industri serta geografi (SPI 106-6.2d). Tahapan dalam metode ini adalah sebagai berikut:

- Observasi Pasar untuk mendapatkan data pembanding berupa penawaran atau transaksi jual beli atau sewa yang identik dengan objek penilaian
- Verifikasi data penawaran atau transaksi yang diperoleh merupakan data yang akurat dan wajar
- Memilah data yang telah diverifikasi untuk digunakan sebagai unit pembanding
- menghitung penyesuaian unit perbandingan menggunakan metode *quality rating*.

Secara umum Analisis *Quality Rating* meliputi langkah-langkah antara lain menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, memberikan rating/skor dari properti pembanding dan properti yang dinilai pada setiap faktor di atas, menentukan angka rata-rata tertimbang, menentukan jumlah rating/skor dari setiap objek properti dan menggunakannya sebagai *predictor* nilai properti.

Berdasarkan perhitungan dengan pendekatan pasar menggunakan metode *quality rating* (Lampiran 11) diperoleh tarif dasar sebesar Rp 170.000 untuk properti kamar, dan Rp

4.000.000 untuk properti aula. Faktor penyesuaian diperoleh dari hasil olahan tarif data-data perbandingan yang diolah dengan cara membagi perolehan tarif aset dari perhitungan *quality rating* yang digunakan sebagai tarif harga dasar dengan tarif aset lain yang identik dengan aset objek. Dari nilai tarif dasar sewa tersebut maka diperoleh rincian perhitungan tarif retribusi untuk Wisma Haji sebagai berikut:

Tabel 5. 194 Perhitungan dengan Pendekatan Pasar (Faktor Penyesuaian)

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Faktor Penyesuaian	Tarif Harga Dasar (Rp)	Tarif 2023 (tarif dasar x faktor penyesuaian) (Rp)
A	Aula				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	3,200,000	1.00	4,000,000	4,000,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	3,500,000	1.09	4,000,000	4,400,000
	c) 1 (satu) hari	5,000,000	1.56	4,000,000	6,250,000
B	aula kecil kapasitas 200 (dua ratus) orang:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	1,800,000	0.56	4,000,000	2,250,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	2,200,000	0.69	4,000,000	2,750,000
	c) 1 (satu) hari	3,000,000	0.94	4,000,000	3,750,000
C	ruang sekretariat di aula besar kapasitas 40 (empat puluh) orang dengan fasilitas AC:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	350,000	0.11	4,000,000	440,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	400,000	0.13	4,000,000	500,000
	c) 1 (satu) hari	500,000	0.16	4,000,000	630,000
D	ruang sekretariat di aula kecil kapasitas 20 (dua puluh) orang dengan fasilitas AC:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	200,000	0.06	4,000,000	250,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	250,000	0.08	4,000,000	310,000
	c) 1 (satu) hari	400,000	0.13	4,000,000	500,000

E	Asrama I sampai dengan IV:				
	a) kamar dengan fasilitas AC	150,000	1.00	170,000	170,000
	b) kamar non AC	100,000	0.67	170,000	110,000
F	Wisma tamu:				
	a) wisma tamu I	500,000	3.33	170,000	570,000
	b) wisma tamu II	500,000	3.33	170,000	570,000
G	restoran	200,000	0.06	4,000,000	250,000
H	lapangan latihan manasik:				
	a) untuk kepentingan umum	500,000	0.16	4,000,000	630,000
	b) untuk kepentingan khusus/sosial	250,000	0.08	4,000,000	310,000
I	Halaman depan area parkir	800,000	0.25	4,000,000	1,000,000
J	penggunaan stand puja sera	200	0.0001	4,000,000	250
K	Gudang	100,000	0.03	4,000,000	130,000
L	Restorasi	250,000	0.08	4,000,000	310,000
M	Ruang Perbekalan	200,000	0.06	4,000,000	250,000
N	Ruang Souvenir	100,000	0.03	4,000,000	130,000
O	pemakaian Guest House dan fasilitasnya	300,000	2.00	170,000	340,000

Kemudian, untuk perhitungan selanjutnya menggunakan indeks inflasi. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Berdasarkan hasil yang memperhitungkan inflasi, maka hasilnya sebagai berikut:

Tabel 5. 195 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
A	Aula				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	3,200,000	2.79%	2023	3,700,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	3,500,000	2.79%	2023	4,000,000
	c) 1 (satu) hari	5,000,000	2.79%	2023	5,700,000
B	aula kecil kapasitas 200 (dua ratus) orang:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	1,800,000	2.79%	2023	2,100,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	2,200,000	2.79%	2023	2,500,000
	c) 1 (satu) hari	3,000,000	2.79%	2023	3,400,000
C	ruang sekretariat di aula besar kapasitas 40 (empat puluh) orang dengan fasilitas AC:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	350,000	2.79%	2023	400,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	400,000	2.79%	2023	500,000
	c) 1 (satu) hari	500,000	2.79%	2023	600,000
D	ruang sekretariat di aula kecil kapasitas 20 (dua puluh) orang dengan fasilitas AC:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	200,000	2.79%	2023	250,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	250,000	2.79%	2023	300,000
	c) 1 (satu) hari	400,000	2.79%	2023	500,000
E	Asrama I sampai dengan IV:				
	a) kamar dengan fasilitas AC	150,000	2.79%	2023	200,000
	b) kamar non AC	100,000	2.79%	2023	150,000
F	Wisma tamu:				
	a) wisma tamu I	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) wisma tamu II	500,000	2.79%	2023	600,000
G	restoran	200,000	2.79%	2023	250,000
H	lapangan latihan manasik:				
	a) untuk kepentingan umum	500,000	2.79%	2023	600,000

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
	b) untuk kepentingan khusus/sosial	250,000	2.79%	2023	300,000
I	Halaman depan area parkir	800,000	2.79%	2023	900,000
J	penggunaan stand puja sera	200	2.79%	2023	300
K	Gudang	100,000	2.79%	2023	150,000
L	Restorasi	250,000	2.79%	2023	300,000
M	Ruang Perbekalan	200,000	2.79%	2023	250,000
N	Ruang Souvenir	100,000	2.79%	2023	150,000
O	pemakaian Guest House dan fasilitasnya	300,000	2.79%	2023	350,000

Selanjutnya berdasarkan kedua perhitungan di atas, maka diusulkan tarif retribusi pada Wisma Haji Kota Madiun adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 196 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

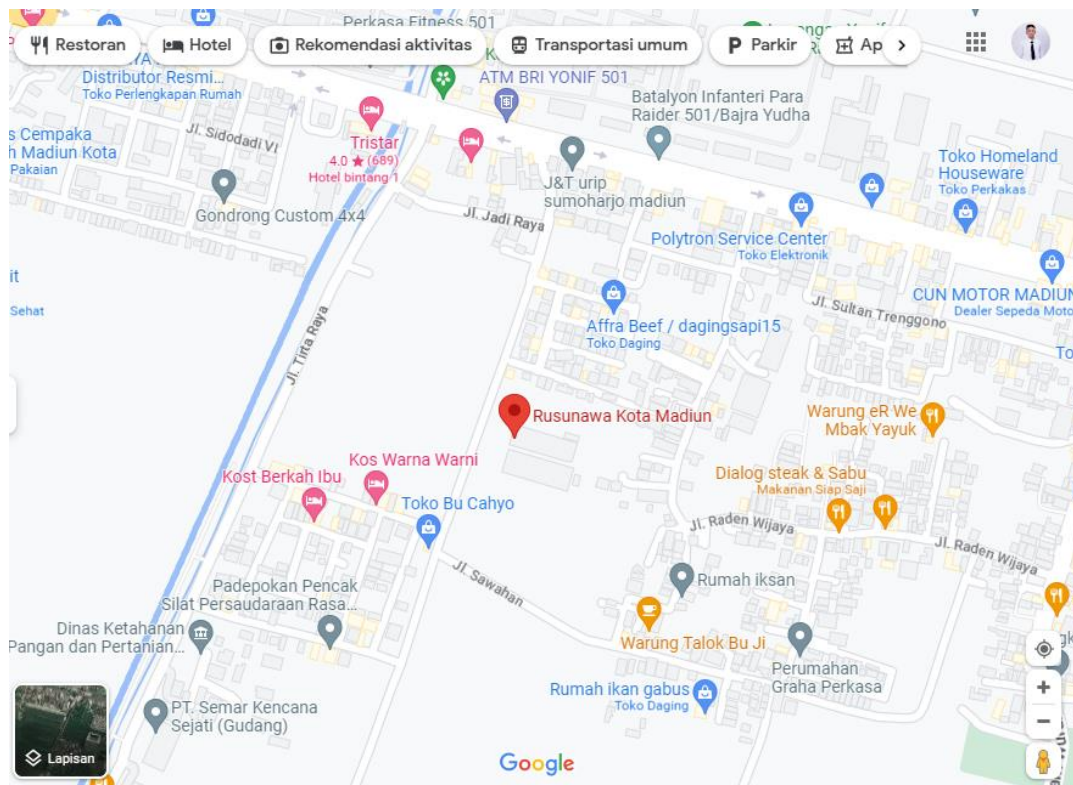
No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
A	Aula				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	3,200,000	2.79%	2023	3,700,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	3,500,000	2.79%	2023	4,000,000
	c) 1 (satu) hari	5,000,000	2.79%	2023	5,700,000
B	aula kecil kapasitas 200 (dua ratus) orang:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	1,800,000	2.79%	2023	2,100,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	2,200,000	2.79%	2023	2,500,000
	c) 1 (satu) hari	3,000,000	2.79%	2023	3,400,000
C	ruang sekretariat di aula besar kapasitas 40 (empat puluh) orang dengan fasilitas AC:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	350,000	2.79%	2023	400,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	400,000	2.79%	2023	500,000
	c) 1 (satu) hari	500,000	2.79%	2023	600,000

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
D	ruang sekretariat di aula kecil kapasitas 20 (dua puluh) orang dengan fasilitas AC:				
	a) pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	200,000	2.79%	2023	250,000
	b) pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	250,000	2.79%	2023	300,000
	c) 1 (satu) hari	400,000	2.79%	2023	500,000
E	Asrama I sampai dengan IV:				
	a) kamar dengan fasilitas AC	150,000	2.79%	2023	200,000
	b) kamar non AC	100,000	2.79%	2023	150,000
F	Wisma tamu:				
	a) wisma tamu I	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) wisma tamu II	500,000	2.79%	2023	600,000
G	restoran	200,000	2.79%	2023	250,000
H	lapangan latihan manasik:				
	a) untuk kepentingan umum	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) untuk kepentingan khusus/sosial	250,000	2.79%	2023	300,000
I	Halaman depan area parkir	800,000	2.79%	2023	900,000
J	penggunaan stand puja sera	200	2.79%	2023	300
K	Gudang	100,000	2.79%	2023	150,000
L	Restorasi	250,000	2.79%	2023	300,000
M	Ruang Perbekalan	200,000	2.79%	2023	250,000
N	Ruang Souvenir	100,000	2.79%	2023	150,000
O	pemakaian Guest House dan fasilitasnya	300,000	2.79%	2023	350,000

Dengan pertimbangan bahwa kondisi aset yang umum digunakan oleh partisipan calon Jemaah haji, dimana ketika menggunakan tarif dari hasil perhitungan perbandingan data pasar tarif yang dihasilkan tidak sesuai dengan kondisi aset dan fasilitas yang ditawarkan. Selain itu, aset tersebut adalah khusus untuk memfasilitasi calon Jemaah haji sehingga harga tarif sewa tidak sesuai jika disamakan dengan harga pasar.

Analisis Aset Rusunawa

Objek penilaian properti adalah Tanah dan Bangunan yang digunakan untuk kegiatan permukiman. Lokasi dari objek penilaian terdapat di Kelurahan Nambangan Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.629746, 111.504189. Adapun luas tanahnya sebesar 5.950 m², dan luas bangunannya sebesar ± 784m². Lebih lengkap dan jelasnya ada pada Gambar berikut:



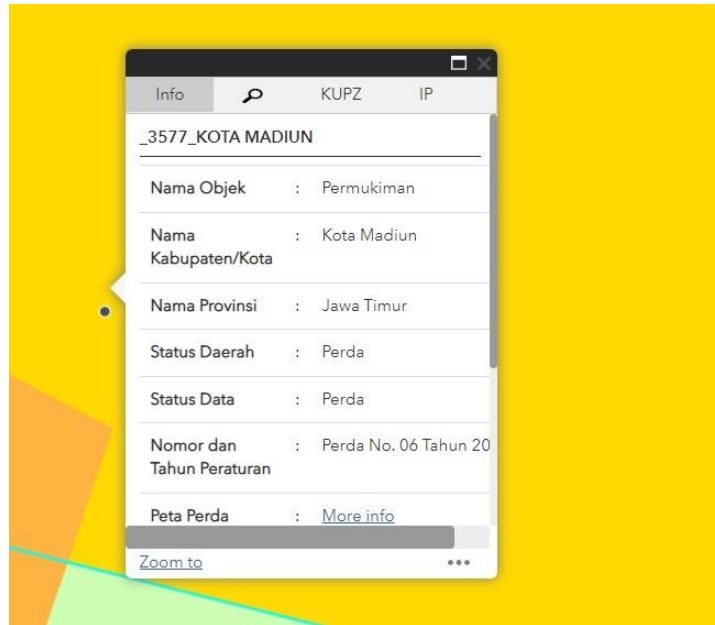
Gambar 5. 29 Peta Lokasi Rusunawa Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Lingkungan sekitar Rusunawa Kota Madiun terletak di wilayah yang diperuntukkan bagi kawasan perumahan. Beberapa bangunan yang dapat dijadikan petunjuk di sekitar Rusunawa Kota Madiun antara lain sebagai berikut:

1. PT Semar Kencana Sejati (Gudang)
2. Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian Kota Madiun
3. Perumahan Graha Perkasa
4. Polytron Service Center

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan Rusunawa Kota Madiun adalah sebagai permukiman.



Gambar 5. 30 Rusunawa Kota Madiun dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber :Perda Kota Madiun No. 06 Th 2011

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, dapat diidentifikasi bahwa lokasi ropery subjek tersebut memiliki sisi positif dan properti, yaitu:

1. Sisi Positif:

- a. Aksesibilitas yang baik: Rusanama Kota Madiun terletak di kawasan yang mudah diakses dengan kendaraan umum maupun pribadi, seperti angkutan kota, taksi, atau ojek online. Selain itu, akses jalan menuju lokasi juga cukup lebar dan baik.
- b. Lingkungan yang kondusif: Lingkungan sekitar Rusanama Kota Madiun terdiri dari hunian perumahan dan beberapa fasilitas umum seperti sekolah, klinik, minimarket, dan masjid. Hal ini membuat lingkungan sekitar terasa cukup nyaman dan aman untuk ditinggali atau dikunjungi.
- c. Potensi pengembangan: Karena masih tergolong kawasan yang cukup luas dan belum banyak digarap, terdapat potensi pengembangan ropery di masa depan. Hal ini dapat menjadi peluang bisnis bagi pengembang ropery atau investor yang tertarik dengan pasar ropery di kawasan Madiun

2. Sisi Negatif:

- a. Kemacetan lalu lintas: Meskipun aksesibilitas ke lokasi cukup baik, namun pada jam-jam sibuk sering terjadi kemacetan di sekitar kawasan Rusanama Kota Madiun. Hal ini dapat mempengaruhi mobilitas dan waktu perjalanan ke lokasi.
- b. Jauh dari pusat kota: Rusanama Kota Madiun terletak di daerah pinggiran kota dan cukup jauh dari pusat kota. Hal ini mungkin kurang strategis bagi mereka yang mencari lokasi ropery di pusat kota atau kawasan bisnis.
- c. Lingkungan sekitar masih berkembang: Meskipun lingkungan sekitar tergolong kondusif, namun lingkungan masih berkembang dan belum sepenuhnya teratur.

Rusunawa Kota Madiun milik Pemerintah Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan untuk penarikan tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan tersebut:

Tabel 5. 197 Rincian Tarif Retribusi Rusunawa berdasarkan Pemakaian

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
A	Hunian		
	Lantai 1		per bulan setiap hunian
	a. Khusus difabel dan lansia	100.000	
	b. Normal	300.000	
	Lantai 2	210.000	per bulan setiap hunian
	Lantai 3	190.000	per bulan setiap hunian
	Lantai 4	170.000	per bulan setiap hunian
	Lantai 5	150.000	per bulan setiap hunian
	- tarif retribusi sebagaimana dimaksud pada angka 1 s.d. angka 5 tidak termasuk biaya pemakaian air dan biaya pemakaian listrik. - biaya pemakaian air dan biaya pemakaian listrik per bulan masing-masing rusun ditanggung oleh penghuni dan dibayarkan tersendiri kepada pihak penyedia.		
B	Non Hunian		
	Kios	580.000	per bulan setiap kios
	Minimarket	3.150.000	per bulan setiap minimarket
	- tarif retribusi sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2 tidak termasuk biaya pemakaian air dan biaya pemakaian listrik.		

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
	- biaya pemakaian air dan biaya pemakaian listrik per bulan masing-masing rusun ditanggung oleh penghuni dan dibayarkan tersendiri kepada pihak penyedia.		

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Rusunawa

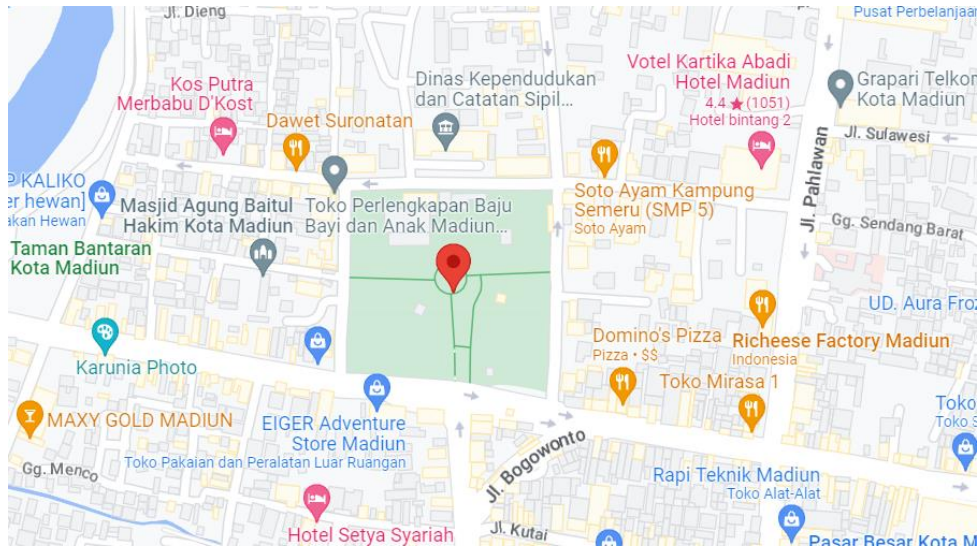
Dalam perhitungan aset rusunawa pendekatan yang digunakan adalah menggunakan inflasi. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Adapun perhitungan menggunakan pendekatan penilaian belum dapat ditunjukkan dikarenakan data yang diperlukan belum terkumpul secara keseluruhan. Maka, hasil usulan tarif retribusi untuk aset rusunawa dan alon-alon tahun 2023 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 198 Perhitungan Tarif Retribusi Rusunawa dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
A	Hunian				
	Lantai 1				
	a) Khusus difabel dan lansia	100.000	2,79%	2023	115.000
	b) Normal	300.000	2,79%	2023	334.000
	Lantai 2	210.000	2,79%	2023	240.000
	Lantai 3	190.000	2,79%	2023	220.000
	Lantai 4	170.000	2,79%	2023	200.000
	Lantai 5	150.000	2,79%	2023	170.000
B	Non Hunian				
	Kios	580.000	2,79%	2023	700.000
	Minimarket	3.150.000	2,79%	2023	3.600.000

Analisis Aset Alun-alun

Objek penilaian properti adalah Tanah yang digunakan untuk taman dan alun alun kota. Lokasi dari objek penilaian terdapat di Jalan Kolonel Marhadi No.12, Kelurahan Nambangan Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.629299, 111.516460. Adapun luas tanahnya sebesar 29.990 m2. Lebih lengkap dan jelasnya ada pada Gambar berikut:



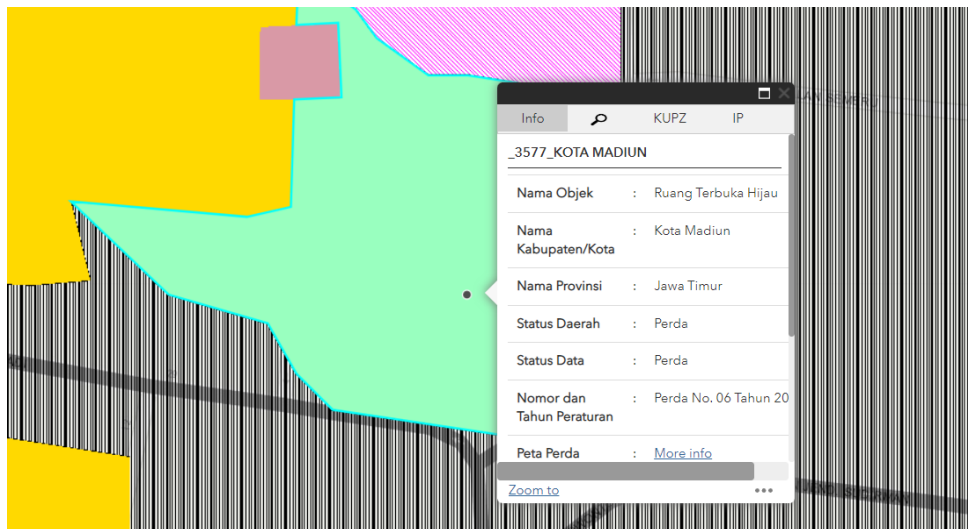
Gambar 5. 31 Peta Lokasi Rusunawa Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Alun - alun Kota Madiun sebagai properti subjek terletak di wilayah yang diperuntukkan bagi kawasan ruang terbuka hijau yang dikelilingi oleh kawasan perdagangan dan jasa, perkantoran, pendidikan dan permukiman. Lingkungan sekitar Alun - alun Kota Madiun tersebut terdiri dari pertokoan, masjid agung, kantor pemerintahan, pusat pendidikan, dan perumahan. Beberapa bangunan yang dapat dipergunakan sebagai petunjuk antara lain sebagai berikut.

1. Masjid Agung Baitul Hakim Kota Madiun
2. Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil - Kabupaten Madiun
3. SMP Negeri 5 Kota Madiun
4. Mal Pelayanan Publik Kabupaten Madiun

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan Alun - Alun Kota Madiun adalah sebagai Ruang Terbuka Hijau.



Gambar 5. 32 Alun-Alun Kota Madiun dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber :Perda Kota Madiun No. 06 Th 2011

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, maka dapat diidentifikasi bahwa lokasi properti subjek tersebut memiliki sisi positif dan negatif. Penjelasan atas hal tersebut yaitu sebagai berikut.

1. Sisi Positif:

- a) Letak strategis: Alun - alun Kota Madiun terletak di kawasan perdagangan dan jasa serta masjid agung, permukiman dan kawasan pemerintahan. Oleh karena itu, letak dari alun - alun Kota Madiun sangat mudah diakses oleh masyarakat Kota Madiun
- b) Potensi sebagai event venue: Alun - alun Kota Madiun memiliki tanah lapang yang sangat luas. Hal tersebut sering dimanfaatkan oleh pemerintah dan penyelenggara event untuk melaksanakan kegiatan seperti konser dan perayaan hari jadi Kota Madiun.
- c) Menjadi pusat kegiatan masyarakat: Sebagai taman atau alun - alun, Alun - alun Kota Madiun sering digunakan untuk kegiatan olahraga, berjualan, dan destinasi wisata.

2. Sisi Negatif:

- a) Masalah keamanan: Saat terjadi kerumunan besar di Alun - alun, dapat terjadi potensi keamanan pengunjung pada segi fisik dan barang pribadi. Pengelola harus sigap dalam mengatasi permasalahan keamanan jika terjadi kerumunan besar di alun - alun Kota Madiun.

b) Kemacetan lalu lintas: Alun - alun Kota Madiun berada di wilayah perkotaan yang padat, sehingga kemacetan lalu lintas sering terjadi terutama saat hari libur.

Alun-alun Kota Madiun milik Pemerintah Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan untuk penarikan tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan tersebut:

Tabel 5. 199 Rincian Tarif Retribusi Alun-Alun berdasarkan Pemakaian

Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
a. Paseban Aloon-aloon:		
1) dikomersilkan	750.000	Per hari
2) tidak dikomersilkan	250.000	Per hari
b. Lapangan sebelah utara		
1) dikomersilkan	1.000.000	Per hari
2) tidak dikomersilkan	500.000	Per hari
c. Toilet		
1) Buang air kecil dan buang air besar	2.000	Per orang sekali masuk
2) Mandi	4.000	Per orang sekali masuk

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Alun-alun

Dalam perhitungan aset Alun-alun pendekatan yang digunakan adalah menggunakan inflasi. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Adapun perhitungan menggunakan

pendekatan penilaian belum dapat ditunjukkan dikarenakan data yang diperlukan belum terkumpul secara keseluruhan. Maka, hasil usulan tarif retribusi untuk aset rusunawa dan alon-alon tahun 2023 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 200 erhitungan Tarif Retribusi Alun-alun dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
A	Paseban Aloon-aloon:				
A.1	dikomersilkan	750.000	2,79%	2023	900.000,00
A.2	tidak dikomersilkan	250.000	2,79%	2023	300.000,00
B	Lapangan sebelah utara				
B.1	dikomersilkan	1.000.000	2,79%	2023	1.100.000,00
B.2	tidak dikomersilkan	500.000	2,79%	2023	600.000,00
C	Toilet				
C.1	Buang air kecil dan buang air besar	2.000	2,79%	2023	3.000,00
C.2	Mandi	4.000	2,79%	2023	5.000,00

5.2.4 Retribusi Rumah Potong Hewan (RPH)

Dasar regulasi yang mengatur terkait retribusi Rumah Potong Hewan (RPH) milik Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian (DKPP) yaitu Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 28 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 30 Tahun 2011 Tentang Retribusi Rumah Potong Hewan serta Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 30 Tahun 2011 Tentang Retribusi Rumah Potong Hewan. Pada peraturan daerah ini menjelaskan bahwa tingkat penggunaan jasa pada retribusi ini dihitung berdasarkan jenis dan jumlah hewan yang dipotong. Prinsip dan sasaran yang dianut dalam penetapan struktur dan besarnya tarif Retribusi didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau sama dengan biaya pelayanan di Rumah Potong Hewan (RPH).

A. Kondisi Tarif (quo)

Berikut struktur dan besaran tarif retribusi RPH yang berlaku di Kota Madiun saat ini:

1. Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong :

- a. Sapi, Kerbau, Kuda : 25.000 per ekor
- b. Babi : 30.000 per ekor
- c. Kambing / Domba : 5.000 per ekor

2. Jasa pelayanan kesehatan hewan ternak besar betina sebelum dipotong :
35.000 per ekor

3. Jasa pelayanan kesehatan daging

- a. Sapi, Kerbau, Kuda : 5.000 per ekor
- b. Babi : 10.000 per ekor
- c. Kambing / Domba : 1.000 per ekor

3. Penggunaan fasilitas penampungan hewan: 2,000 per ekor setiap hari

B. Penyesuaian Struktur Tarif

Realisasi pemungutan retribusi Rumah Pemotongan Hewan (RPH) di lapangan dilakukan dengan adanya penggabungan tarif Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong dengan Jasa Pelayanan Kesehatan Daging. Hal ini dikatakan oleh DKPP untuk mempermudah pemungutan retribusi. Berikut struktur retribusi yang secara riil dilaksanakan di lapangan:

1. Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong dan Jasa Pelayanan Kesehatan Daging:

- a. Sapi, Kerbau, Kuda : 30.000 per ekor
- b. Babi : 40.000 per ekor
- c. Kambing / Domba : 6.000 per ekor

2. Jasa pelayanan kesehatan hewan ternak besar betina sebelum dipotong :
35.000 per ekor

3. Penggunaan fasilitas penampungan hewan: 2,000 per ekor setiap hari

Penyesuaian struktur tarif retribusi Rumah Pemotongan Hewan (RPH) dapat dilakukan dengan mengakomodasi kebutuhan di lapangan dengan melakukan penggabungan pada Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong dan Jasa Pelayanan Kesehatan Daging. Hal ini dapat diterapkan untuk membantu dalam penyederhanaan teknis pelaksanaan pemungutan retribusi.

C. Penyesuaian Tarif

Berdasarkan data realisasi penerimaan retribusi Kota Madiun dalam periode lima tahun terakhir, retribusi pelayanan Rumah Potong Hewan (RPH) mengalami realisasi yang cukup baik pada periode tahun 2018-2020 dimana nilai persentase realisasinya selalu melampaui target yang ditentukan oleh Pemerintah Kota Madiun sebagaimana digambarkan oleh data pada Tabel 5.3 berikut. Namun, pada periode dua tahun terakhir yaitu pada tahun 2021 dan 2022, realisasi penerimaan retribusi RPH ini semakin menurun. Pada tahun 2021 dan 2022 tidak mencapai targetnya dengan persentase realisasi per target sebesar 88,12% dan 68,45%.

Tabel 5. 201 Target dan Realisasi Retribusi RPH Kota Madiun 2012-2023

tahun	Retribusi RPH		Realisasi/Target (%)
	Target	Realisasi	
2018	41,360,000	45,328,000	109.59
2019	44,340,000	62,126,000	140.11
2020	32,460,000	Rp 33,240,000.00	102.40
2021	32,700,000	Rp 28,814,000	88.12
2022	32,700,000	Rp 22,384,000	68.45

Sumber: Data Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun 2018-2022

Data ini menunjukkan tengah terjadinya penurunan permintaan dari pelayanan Rumah Pemotongan Hewan (RPH) pada Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian (DKPP) hingga tahun 2022 yang berkemungkinan berlanjut hingga tahun 2023. Berdasarkan penjelasan Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian (DKPP) pada saat dilaksanakan wawancara secara langsung, saat ini sedang diupayakan dilaksanakannya renovasi pada bangunan Rumah Pemotongan Hewan (RPH) Kota

Madiun untuk meningkatkan fasilitas pelayanan sehingga dapat menarik lebih banyak pemakai jasa. Hal ini dapat menjadi pendorong peningkatan penerimaan retribusi RPH di Kota Madiun.

Berdasarkan analisis Peraturan Daerah terkait struktur dan besaran tarif yang berlaku yaitu Peraturan Daerah Nomor 28 Tahun 2017, penetapan besaran tarif retribusi RPH ini telah diperbaharui menyesuaikan kebutuhan di tahun 2017. Namun, dalam upaya penyesuaian besaran tarif ke tahun berlaku saat ini, yaitu tahun 2023, maka diperlukan dilakukannya kembali pembaharuan untuk beradaptasi dengan pergerakan harga yang beredar pada perekonomian di masyarakat.

Untuk menyesuaikan tarif retribusi yang telah ditentukan pada tahun 2017 ke tahun 2023, maka diperlukan analisis penyesuaian secara makro yang memerhatikan aspek harga berlaku di masyarakat dari tahun ke tahun melalui nilai pergerakan harga yang berlaku yaitu inflasi. Karenanya, penyesuaian dilakukan menggunakan rumus pergerakan harga tiap tahunnya dengan nilai *compounded* selama periode tertentu menggunakan rumus sebagai berikut:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}_{(yoy)n}) \dots (1)$$

Keterangan:

T_n = Tarif tahun ke-n

T_{n-1} = Tarif sebelum tahun ke-n

$\text{Inf}_{(yoy)n}$ = Inflasi Daerah *year on year* tahun ke-n

Data tarif lama disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun 28/2017, sedangkan data inflasi (yoy) merupakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Madiun. Data inflasi (yoy) ini kemudian diolah menggunakan metode *forecast Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA)* untuk mendapatkan nilai inflasi tahun 2023 *forecasted*. Model ARIMA yang digunakan merupakan ARIMA (3,1,1) dengan *confidence level* 95%. Kemudian, dengan pengolahan tersebut, didapatkan nilai inflasi Kota Madiun sesuai pada Tabel 5.4 berikut:

Tabel 5. 202 Nilai Inflasi Kota Madiun 2018-2023

Tahun	Inflasi (yoy)
2018	2.71%
2019	2.20%
2020	1.86%
2021	2.00%
2022 <i>(source: Kominfo Jatim)</i>	5.8%
2023 <i>(forecasted)</i>	2.37%

Sumber: Badan Pusat Statistik, diolah

Selanjutnya, dilakukan perubahan tarif berdasarkan rumus (1) untuk penyesuaian melalui *compounding value* tarif retribusi dari tahun ke tahun selama periode tahun 2017-2023 untuk masing-masing jenis tarif. Sebagai contoh, dilakukan penyesuaian pada tarif Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong pada jenis hewan babi dengan tarif awal sebesar Rp30.000, seperti berikut:

Penghitungan Tarif 2018:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}_{(\text{yoy})n})$$

$$T_{2018} = T_{2017} (1 + \text{Inf}_{(\text{yoy})2018})$$

$$T_{2018} = 30.000 (1 + 2,71\%)$$

$$T_{2018} = 30.000 (1,0271)$$

$$T_{2018} = 30.813$$

Penghitungan Tarif 2019:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}_{(\text{yoy})n})$$

$$T_{2019} = T_{2018} (1 + \text{Inf}_{(\text{yoy})2019})$$

$$T_{2019} = 30.813 (1 + 2,2\%)$$

$$T_{2012} = 30.813 (1,022)$$

$$T_{2012} = 31.490,886$$

...

Kemudian penghitungan akan dilakukan secara *compounding* dengan cara yang sama hingga tahun 2023. Sehingga, didapatkan final penyesuaian tarif Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong pada jenis hewan babi sebagai berikut:

Penghitungan Tarif 2023:

...

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n)$$

$$T_{2023} = T_{2022} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{2023})$$

$$T_{2023} = 34.592,04 (1 + 2,37\%)$$

$$T_{2023} = 34.592,04 (1,0237)$$

$$T_{2023} = 35,387 \sim 35.000 (\text{pembulatan ke ribuan terdekat})$$

Metode penghitungan penyesuaian tarif dari tahun ke tahun menggunakan pendekatan pergerakan harga yang berlaku melalui nilai inflasi (yoy) ini dilakukan pada seluruh tarif retribusi RPH yang kemudian menghasilkan penyesuaian tarif retribusi sebagai berikut:

1. Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong :
 - a. Sapi, Kerbau, Kuda : 30.000 per ekor
 - b. Babi : 35.000 per ekor
 - c. Kambing / Domba : 6.000 per ekor
2. Jasa pelayanan kesehatan hewan ternak besar betina sebelum dipotong :
40.000 per ekor
3. Jasa pelayanan kesehatan daging
 - a. Sapi, Kerbau, Kuda : 6.000 per ekor
 - b. Babi : 12.000 per ekor
 - c. Kambing / Domba : 1.200 per ekor
4. Penggunaan fasilitas penampungan hewan: 2,500 per ekor setiap hari

Jika dilakukan penyesuaian struktur jenis tarif dalam mengakomodasi penggabungan tarif Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong dengan Jasa Pelayanan Kesehatan Daging sebagai upaya penyederhanaan teknis pemungutan retribusi, maka susunan tarif retribusi RPH menjadi seperti berikut:

1. Jasa Pelayanan Kesehatan Hewan sebelum dipotong dan Jasa Pelayanan Kesehatan Daging:

- a. Sapi, Kerbau, Kuda : 36.000 per ekor
- b. Babi : 47.000 per ekor
- c. Kambing / Domba : 7.200 per ekor

2. Jasa pelayanan kesehatan hewan ternak besar betina sebelum dipotong: 40.000 per ekor

3. Penggunaan fasilitas penampungan hewan: 2,500 per ekor setiap hari

Berdasarkan hasil survey lapangan yang dilakukan, Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian menyatakan terjadinya penurunan permintaan pelayanan Rumah Potong Hewan (RPH) sehingga diharapkan tidak terjadi kenaikan tarif dalam jangka waktu dekat. Namun, pengupayaan renovasi RPH tengah dilakukan yang menjadi suatu indikasi yang tepat bagi perbaikan pelayanan pun penyesuaian tarif sesuai dengan pergerakan harga yang berlaku sebagaimana penyesuaian tarif yang telah dianjurkan sebelumnya.

5.2.1 Retribusi Rekreasi dan Olahraga

Pendekatan Ekonomi

Struktur dan besaran tarif retribusi rekreasi dan olahraga diregulasikan melalui Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga serta Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga. Peraturan Daerah ini menjelaskan bahwa Prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya tarif Retribusi Jasa Usaha didasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak.

Keuntungan yang layak yang dimaksud pada adalah keuntungan yang diperoleh apabila pelayanan jasa usaha tersebut dilakukan secara efisien dan berorientasi pada harga pasar.

Kemudian, pelayanan retribusi Wisma Haji yang juga menjadi bagian dari pengelolaan Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda, dan Olahraga diregulasikan melalui Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 4 Tahun 2011 sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah. Peraturan Daerah ini menjelaskan pula terkait tingkat penggunaan jasa Retribusi pemakaian Wisma Haji diukur berdasarkan fasilitas, peruntukkan dan waktu pemakaiannya. Prinsip dan sasaran dalam penetapan struktur dan besarnya tarif Retribusi ini didasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak sebagaimana keuntungan yang pantas diterima oleh pengusaha swasta sejenis, serta beroperasi secara efisien dengan orientasi pada harga pasar.

A. Kondisi Tarif (quo)

Besaran serta struktur jenis tarif Wisma Haji yang diberlakukan saat ini sesuai dengan Perda Kota Madiun 17/2018 yaitu sebagai berikut:

1) Pemakaian Wisma Haji Kota Madiun

Penggunaan Aula Besar :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	3,200,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	3,500,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	5,000,000	Per hari

Penggunaan Aula Kecil dengan kapasitas 200 (dua ratus) Orang :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	1,800,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	2,200,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	3,000,000	Per hari

Penggunaan ruang Kelas Besar di aula besar Kapasitas 80 (delapan puluh) orang dengan fasilitas AC :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	700,000	Per hari
------------------------------	---------	----------

b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	800,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	1,000,000	Per hari

Penggunaan ruang sekretariat di aula besar Kapasitas 40 (empat puluh) orang dengan fasilitas AC :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	350,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	400,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	500,000	Per hari

Penggunaan ruang sekretariat di aula kecil Kapasitas 20 (dua puluh) orang dengan fasilitas AC :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	200,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	250,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	400,000	Per hari

Penggunaan Asrama I s/d IV :

a) Kamar dengan fasilitas AC	150,000	per kamar setiap hari
------------------------------	---------	-----------------------

Penggunaan wisma tamu :

a) wisma tamu I dan II :	500,000	per unit setiap hari
--------------------------	---------	----------------------

Penggunaan Restoran:	200,000	Per hari
----------------------	---------	----------

Penggunaan Lapangan Latihan Manasik :

a) untuk kepentingan Umum	500,000	Per hari
b) untuk kepentingan khusus/ sosial	250,000	Per hari

Halaman depan area parkir:	800,000	Per hari
Penggunaan Stand pujasera:	200	per m ² setiap hari
Gudang:	100,000	Per hari
Restorasi:	250,000	Per hari
Ruang Perbekalan:	200,000	Per hari
Ruang Souvenir:	100,000	Per hari

Kemudian, pada jenis retribusi rekreasi dan olahraga lainnya yang diatur pada Peraturan Daerah Kota Madiun 3/2018, besaran dan struktur tari disusun sebagai berikut:

1) Pemakaian Stadion Wilis Kota Madiun

Uji coba lapangan sebelum pertandingan sepak bola :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	300,000	per 4 jam
b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2,000,000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Pertandingan/ kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	2,000,000	per 4 jam
b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	4,000,000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Pertandingan/ kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	600,000	per 4 jam
b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2,000,000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Penggunaan Fasilitas lintas Atletik :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	per 4 jam
b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Aula/ Ruang pertemuan :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	per hari
b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	per hari

Mess Pemain Fasilitas AC 500,000 per hari (check in jam 12.00WIB check out jam 12.00 WIB hari berikutnya)

Kios/ Stand :

a) kios F 1 dan F 12	500	per m ² per hari
(84 m ² x 365 hr lantai I dan II)		



- b) kios F 2 dan F 11 500 per m² per hari
 (60 m² x 365 hr lantai I dan II)
- c) kios F 3 s/d F 10 500 per m² per hari
 (60,8 m² x 365 hr lantai I dan II)
- d) kios G 1 550 per m² per hari
 (45 m² x 365 hr)
- e) kios G 2 s/d G13 550 per m² per hari
 (36 m² x 365 hr)
- f) kios H 1 dan H 4 600 per m² per hari
 (63 m² x 365 hr)
- g) kios H 2 dan H 3 600 per m² per hari
 (36 m² x 365 hr)
- h) kios J 1 dan J 3 600 per m² per hari
 (63 m² x 365 hr)
- i) kios J 2 600 per m² per hari
 (36 m² x 365 hr)
- j) Kebersihan 10,000 per kios per bulan

Kios Baru/ Stand :

- a) kios E 1 s/d E 4 500 per m² per hari
 (59,2 m² x 365 hr)
- b) kios E 5 500 per m² per hari
 (26,48 m² x 365 hr)
- c) kios E 6 500 per m² per hari
 (70,47 m² x 365 hr)
- d) kios E 7 500 per m² per hari
 (45,5 m² x 365 hr)
- e) Kebersihan 10,000 per kios per bulan

Stand Pujasera :

- a) Stand lurus 2,920,000 per tahun
 (40 m² x Rp. 200,- x 365 hr)
- b) Stand sudut

($27,3 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 200,- \times 365 \text{ hr}$) 1,992,900 per tahun

c) Kebersihan 5,000 per bulan per stand

Luar stadion (Halaman parkir) :

a) Halaman parkir sebelah timur untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll:

1,000,000

b) Halaman parkir sebelah selatan untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll:

1,500,000

c) Halaman parkir sebelah barat untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll:

1,000,000

d) Kegiatan kendaraan promosi per kendaraan: 250,000

2) Pemakaian GOR Tennis Kota Madiun

OUTDOOR

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 500,000 per hari

b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 750,000 per hari

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 300,000 per hari

b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 500,000 per hari

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 5,000 per lapangan per jam

b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 10,000 per lapangan per jam

INDOOR

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 750,000 per hari (Event)

b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 1,000,000 per hari (Event)

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|---------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 500,000 | per hari (Event) |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 750,000 | per hari (Event) |

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

- | | | |
|----------------------------|--------|----------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 10,000 | per lapangan per jam |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 20,000 | per lapangan per jam |

3) Pemakaian GOR Wilis Kota Madiun

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|-----------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 1,500,000 | per hari (Event) |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 2,000,000 | per hari (Event) |

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:

- | | | |
|----------------------------|-----------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 1,000,000 | per hari (Event) |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 1,500,000 | per hari (Event) |

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

- | | | |
|----------------------------|--------|---------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 50,000 | per jam |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 60,000 | per jam |

Halaman Gedung Olahraga :

- | | | |
|------------------------------------|-----------|------------------|
| a) sebelah Timur | 1,000,000 | per hari (Event) |
| b) sebelah Barat | 1,000,000 | per hari (Event) |
| c) sebelah Selatan | 1,500,000 | per hari (Event) |
| d) Kegiatan promosi tanpa panggung | 250,000 | per hari (Event) |

4) Pemakaian GOR Badminton Kota Madiun

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|-----------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 750,000 | per hari (Event) |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 1,000,000 | per hari (Event) |

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|---------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 500,000 | per hari (Event) |
|----------------------------|---------|------------------|

b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 750,000 per hari (Event)

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

I) Umum :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 15,000 per line per jam

b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 20,000 per line per jam

II) Anak Sekolah :

a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 10,000 per line per jam

b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 10,000 per line per jam

Pemanfaatan Gedung/ bagian Gedung/ Lahan untuk gerai ATM Bank dan
Lembaga Keuangan 1,500,000 per bulan per ATM

5) Pemakaian Lapangan Olahraga Kota Madiun

Lapangan Olahraga Gulun, Pilangbango dan Rejomulyo :

a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan 500,000 per hari

b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan 250,000 per hari

c) Kegiatan Hiburan/ pameran 1,000,000 per hari

d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial 100,000 per hari

Lapangan Olahraga Srayu, Merak, Mojorejo, Manisrejo, Winongo :

a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan 500,000 per hari

b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan 250,000 per hari

c) Kegiatan Hiburan/ pameran 500,000 per hari

d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial 50,000 per hari

B. Penyesuaian Struktur Tarif

Berdasarkan hasil survey lapangan melalui wawancara secara langsung dengan Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda, dan Olahraga, disebutkan diperlukannya penyesuaian jenis tarif untuk memenuhi kebutuhan pelaksanaan di lapangan dimana pada pemakaian GOR Tennis Kota Madiun, pelayanan yang disediakan tidak perlu dibedakan berdasar pada jam sewa untuk kegiatan indoor. Hal ini disebabkan oleh fasilitas sewa yang sama tanpa terpaut jam sewanya. Karenanya, sebaiknya untuk

kegiatan indoor GOR Tennis Kota Madiun dapat disetarakan satu tarif seperti berikut:

1) Pemakaian GOR Tennis Kota Madiun

OUTDOOR

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|---------|----------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 500,000 | per hari |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 750,000 | per hari |

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|---------|----------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 300,000 | per hari |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 500,000 | per hari |

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

- | | | |
|----------------------------|--------|----------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 5,000 | per lapangan per jam |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 10,000 | per lapangan per jam |

INDOOR

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan : 1,000,000 per hari (Event)

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan : 750,000 per hari (Event)

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga : 20,000 per lapangan per jam

C. Penyesuaian Tarif

Berdasarkan data realisasi retribusi tempat rekreasi dan olah raga Kota Madiun periode tahun 2018-2022, penerimaan retribusi ini terus meningkat tiap tahunnya sebagaimana digambarkan pada Tabel 5.5. Pertumbuhan yang positif terus terjadi sejak tahun 2018. Meski pada tahun 2022 tidak terjadi pencapaian target penerimaan, namun angka penerimaan retribusi tempat rekreasi dan olah raga ini tetap mengalami peningkatan. Hal ini menjadi suatu indikasi yang baik bagi pengelolaan retribusi tempat rekreasi dan olah raga dimana kemampuan retribusi ini siap diimbangi dengan penyesuaian tarif retribusinya. Pasalnya, tarif yang diberlakukan saat ini pada retribusi tempat rekreasi dan olah raga merupakan tarif

yang ditentukan sejak tahun 2018, sehingga dapat dilakukan penyesuaian mengikuti pergerakan harga yang berlaku hingga tahun 2023.

Tabel 5. 203 Target dan Realisasi Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga Kota Madiun 2012-2023

Tahun	Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga		Realisasi/Target (%)
	Target	Realisasi	
2018	600,000,000	533,358,307	88.89
2019	593,000,000	846,918,737	142.82
2020	600,000,000	641,727,757	106.95
2021	400,000,000	758,046,893	189.51
2022	950,000,000	854,006,206	89.90

Sumber: Data Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun 2018-2022

Menilik retribusi wisma haji, pada awal periode 2018 hingga 2021 kerap terjadi penurunan penerimaan dengan nilai terendah di tahun 2020 dan 2021 sebagaimana digambarkan pada Tabel 5.6. Hal ini disebabkan oleh terjadinya pandemi dan pembatasan perkumpulan massa, karenanya sewa wisma haji kian menurun pula. Namun, pada tahun 2022, penerimaan retribusi wisma haji berhasil meningkat kembali dan melampaui target realisasinya. Hal ini mengindikasikan bahwa mulai terjadi pemulihan pada retribusi ini.

Tabel 5. 204 Target dan Realisasi Retribusi Wisma Haji Kota Madiun 2012-2023

Tahun	Retribusi Wisma Haji		%Realisasi/Target
	Target	Realisasi	
2018	290,000,000	615,015,000	212.07%
2019	300,000,000	495,521,000	165.17%
2020	300,000,000	259,000,000	86.33%
2021	250,000,000	114,925,000	45.97%
2022	250,000,000	250,225,000	100.09%

Sumber: Data Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun 2018-2022

Berdasarkan survei lapangan yang dilakukan ke Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda, dan Olahraga, nilai tarif yang ditentukan pada sewa wisma haji terhitung sangat rendah dibandingkan dengan jasa serupa di daerah Kota Madiun lainnya. Sebagai contohnya, harga sewa Gedung IKIP dan Perhutani yang mencapai Rp7.000.000 per sehari sewa, sedangkan Gedung Wisma Haji memiliki tarif sewa ruang aula besar seharga Rp5.000.000 per hari. Karenanya, menimbang segi penyesuaian pergerakan harga, pun juga nilai saing pasar, diperlukan adanya penyesuaian tarif yang dilakukan.

Untuk menyesuaikan tarif retribusi tempat rekreasi dan olah raga yang telah ditentukan pada tahun 2018 ke tahun 2023, maka diperlukan analisis penyesuaian secara makro yang memerhatikan aspek harga berlaku di masyarakat dari tahun ke tahun melalui nilai pergerakan harga yang berlaku yaitu inflasi. Karenanya, penyesuaian dilakukan menggunakan rumus pergerakan harga tiap tahunnya dengan nilai *compounded* selama periode tertentu menggunakan rumus sebagai berikut:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{n-1}) \dots (1)$$

Keterangan:

T_n = Tarif tahun ke-n

T_{n-1} = Tarif sebelum tahun ke-n

$\text{Inf}(\text{yoy})_n$ = Inflasi Daerah *year on year* tahun ke-n

Data tarif lama disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Madiun 28/2017, sedangkan data inflasi (yoy) merupakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Madiun. Data inflasi (yoy) ini kemudian diolah menggunakan metode *forecast Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA)* untuk mendapatkan nilai inflasi tahun 2023 *forecasted*. Model ARIMA yang digunakan merupakan ARIMA (3,1,1) dengan *confidence level* 95%. Kemudian, dengan pengolahan tersebut, didapatkan nilai inflasi Kota Madiun sesuai pada Tabel 5.4 berikut:

Tabel 5. 205 Nilai Inflasi Kota Madiun 2012-2023

Tahun	Inflasi (yoy)
2019	2.20%
2020	1.86%
2021	2.00%
2022 <i>(source: Kominfo Jatim)</i>	5.8%
2023 <i>(forecasted)</i>	2.37%

Sumber: Badan Pusat Statistik, diolah

Selanjutnya, dilakukan perubahan tarif berdasarkan rumus (1) untuk penyesuaian melalui *compounding value* tarif retribusi dari tahun ke tahun selama periode tahun 2018-2023 untuk masing-masing jenis tarif. Sebagai contoh, dilakukan penyesuaian pada tarif Jasa Penggunaan Aula Besar Wisma Haji dengan tarif awal sebesar Rp5.000.000, seperti berikut:

Penghitungan Tarif 2019:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n)$$

$$T_{2019} = T_{2018} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{2019})$$

$$T_{2019} = 5.000.000 (1 + 2,20\%)$$

$$T_{2018} = 5.000.000 (1,022)$$

$$T_{2018} = 5.110.000$$

Penghitungan Tarif 2019:

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n)$$

$$T_{2020} = T_{2019} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{2020})$$

$$T_{2020} = 5.110.000 (1 + 1,86\%)$$

$$T_{2012} = 5.110.000 (1,0186)$$

$$T_{2012} = 5.205.046$$

...

Kemudian penghitungan akan dilakukan secara *compounding* dengan cara yang sama hingga tahun 2023. Sehingga, didapatkan final penyesuaian tarif sewa kios pasar kelas 1 sebagai berikut:

Penghitungan Tarif 2023:

...

$$T_n = T_{n-1} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_n)$$

$$T_{2023} = T_{2022} (1 + \text{Inf}(\text{yoy})_{2023})$$

$$T_{2023} = 5.617.077,44 (1 + 2,37\%)$$

$$T_{2023} = 5.617.077,44 (1,0237)$$

$$T_{2023} = 5.750.202,17 \sim 5.750.000 \text{ (pembulatan ke ribuan terdekat)}$$

Metode penghitungan penyesuaian tarif dari tahun ke tahun menggunakan pendekatan pergerakan harga yang berlaku melalui nilai inflasi (yoy) ini dilakukan pada seluruh tarif retribusi rekreasi dan olah raga serta penyesuaian kategori jenis tarif yang kemudian menghasilkan penyesuaian tarif retribusi sebagai berikut:

1) Pemakaian Wisma Haji Kota Madiun

Penggunaan Aula Besar :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	3,680,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	4,025,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	5,750,000	Per hari

Penggunaan Aula Kecil dengan kapasitas 200 (dua ratus) Orang :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	2,070,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	2,530,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	3,450,000	Per hari

Penggunaan ruang Kelas Besar di aula besar Kapasitas 80 (delapan puluh) orang dengan fasilitas AC :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	800,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	920,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	1,150,000	Per hari

Penggunaan ruang sekretariat di aula besar Kapasitas 40 (empat puluh) orang dengan fasilitas AC :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	400,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	460,000	Per hari
c) 1 (satu) hari	575,000	Per hari

Penggunaan ruang sekretariat di aula kecil Kapasitas 20 (dua puluh) orang dengan fasilitas AC :

a) Pukul 06.00 s/d 17.00 WIB	230,000	Per hari
b) Pukul 18.00 s/d 24.00 WIB	287,500	Per hari
c) 1 (satu) hari	460,000	Per hari

Penggunaan Asrama I s/d IV :

a) Kamar dengan fasilitas AC	172,500	per kamar setiap hari
------------------------------	---------	-----------------------

Penggunaan wisma tamu :

a) wisma tamu I dan II :	575,000	per unit setiap hari
--------------------------	---------	----------------------

Penggunaan Restoran: 230,000 Per hari

Penggunaan Lapangan Latihan Manasik :

a) untuk kepentingan Umum	575,000	Per hari
b) untuk kepentingan khusus/ sosial	287,500	Per hari

Halaman depan area parkir 920,000 Per hari

Penggunaan Stand pujasera 230 per m² setiap hari

Gudang 115,000 Per hari

Restorasi 287,500 Per hari

Ruang Perbekalan 230,000 Per hari

Ruang Souvenir 115,000 Per hari

Kemudian, pada jenis retribusi rekreasi dan olahraga lainnya yang diatur pada Peraturan Daerah Kota Madiun 3/2018, besaran dan struktur tarif disusun sebagai berikut:

1) Pemakaian Stadion Wilis Kota Madiun

Uji coba lapangan sebelum pertandingan sepak bola :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 345,000 per 4 jam
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 2,300,000 per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Pertandingan/ kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 2,300,000 per 4 jam
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 4,600,000 per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Pertandingan/ kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 700,000 per 4 jam
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 2,300,000 per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Penggunaan Fasilitas lintas Atletik :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 575,000 per 4 jam
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 1,150,000 per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)

Aula/ Ruang pertemuan :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 862,500 per hari
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 1,150,000 per hari

Mess Pemain Fasilitas AC 575,000 per hari (check in jam 12.00WIB check out jam 12.00 WIB hari berikutnya)

Kios/ Stand :

- a) kios F 1 dan F 12 575 per m² per hari
(84 m² x 365 hr lantai I dan II)
- b) kios F 2 dan F 11 575 per m² per hari
(60 m² x 365 hr lantai I dan II)
- c) kios F 3 s/d F 10 575 per m² per hari
(60,8 m² x 365 hr lantai I dan II)



- d) kios G 1 650 per m² per hari
(45 m² x 365 hr)
- e) kios G 2 s/d G13 650 per m² per hari
(36 m² x 365 hr)
- f) kios H 1 dan H 4 700 per m² per hari
(63 m² x 365 hr)
- g) kios H 2 dan H 3 700 per m² per hari
(36 m² x 365 hr)
- h) kios J 1 dan J 3 700 per m² per hari
(63 m² x 365 hr)
- i) kios J 2 700 per m² per hari
(36 m² x 365 hr)
- j) Kebersihan 11,500 per kios per bulan

Kios Baru/ Stand :

- a) kios E 1 s/d E 4 550 per m² per hari
(59,2 m² x 365 hr)
- b) kios E 5 550 per m² per hari
(26,48 m² x 365 hr)
- c) kios E 6 550 per m² per hari
(70,47 m² x 365 hr)
- d) kios E 7 550 per m² per hari
(45,5 m² x 365 hr)
- e) Kebersihan 11,500 per kios per bulan

Stand Pujasera :

- a) Stand lurus 3,358,000 per tahun
(40 m² x Rp. 230,- x 365 hr)
- b) Stand sudut
(27,3 m² x Rp. 230,- x 365 hr) 2,291,835 per tahun
- c) Kebersihan 6,000 per bulan per stand

Luar stadion (Halaman parkir) :



- a) Halaman parkir sebelah timur untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll:
1,150,000
- b) Halaman parkir sebelah selatan untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll:
1,725,000
- c) Halaman parkir sebelah barat untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll:
1,150,000
- d) Kegiatan kendaraan promosi per kendaraan: 287,500

2) Pemakaian GOR Tennis Kota Madiun OUTDOOR

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 550,000 per hari
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 862,500 per hari

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 345,000 per hari
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 575,000 per hari

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 5,750 per lapangan per jam
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 11,500 per lapangan per jam

INDOOR

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan : 1,150,000 per hari (Event)

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan : 862,500 per hari (Event)

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga : 23,000 per lapangan per jam

3) Pemakaian GOR Wilis Kota Madiun

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

- a) pukul 06.00 - 17.00 WIB 1,725,000 per hari (Event)
- b) pukul 17.00 - 23.00 WIB 2,300,000 per hari (Event)

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:

- | | | |
|----------------------------|-----------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 1,150,000 | per hari (Event) |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 1,725,000 | per hari (Event) |

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

- | | | |
|----------------------------|--------|---------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 57,500 | per jam |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 70,000 | per jam |

Halaman Gedung Olahraga :

- | | | |
|------------------------------------|-----------|------------------|
| a) sebelah Timur | 1,150,000 | per hari (Event) |
| b) sebelah Barat | 1,150,000 | per hari (Event) |
| c) sebelah Selatan | 1,725,000 | per hari (Event) |
| d) Kegiatan promosi tanpa panggung | 287,500 | per hari (Event) |

4) Pemakaian GOR Badminton Kota Madiun

Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|-----------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 862,500 | per hari (Event) |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 1,150,000 | per hari (Event) |

Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :

- | | | |
|----------------------------|---------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 575,000 | per hari (Event) |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 862,500 | per hari (Event) |

Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :

I) Umum :

- | | | |
|----------------------------|--------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 17,500 | per line per jam |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 23,000 | per line per jam |

II) Anak Sekolah :

- | | | |
|----------------------------|--------|------------------|
| a) pukul 06.00 - 17.00 WIB | 11,500 | per line per jam |
| b) pukul 17.00 - 23.00 WIB | 11,500 | per line per jam |

Pemanfaatan Gedung/ bagian Gedung/ Lahan untuk gerai ATM Bank dan
Lembaga Keuangan 1,725,000 per bulan per ATM

5) Pemakaian Lapangan Olahraga Kota Madiun

Lapangan Olahraga Gulun, Pilangbango dan Rejomulyo :

a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	575,000	per hari
b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	287,5000	per hari
c) Kegiatan Hiburan/ pameran	1,150,000	per hari
d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	115,000	per hari

Lapangan Olahraga Srayu, Merak, Mojorejo, Manisrejo, Winongo :

a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	575,000	per hari
b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	287,500	per hari
c) Kegiatan Hiburan/ pameran	575,000	per hari
d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	57,500	per hari

Menilik kemampuan retribusi yang dianalisis melalui historis penerimaannya, serta survei lapangan terhadap Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda, dan Olah raga, retribusi tempat rekreasi dan olah raga ini memerlukan penyesuaian tarif untuk bersaing lebih seimbang dengan pasar pun dalam upaya penyesuaian tarif dengan pergerakan harga yang berlaku di masyarakat. Karenanya, perubahan tarif sebagaimana telah disebutkan dianjurkan untuk dapat diterapkan pada penetapan tarif retribusi Kota Madiun pada periode berikutnya.

Pendekatan Penilaian

A. Analisis dan Pembahasan Aset Stadion Wilis Kota Madiun

Analisis Aset Stadion Wilis Kota Madiun

Objek kajian penilaian selanjutnya adalah Tanah dan Bangunan yang digunakan untuk kegiatan olahraga komersial maupun non-komersial serta masyarakat Kota Madiun. Lokasi dari objek penilaian terdapat di Kelurahan Klegen, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.629335, 111.529870. Adapun luas tanahnya sebesar 33,850 m², dan luas bangunanya sebesar ± 14,292 m². Letak aset Stasion Wilis Kota Madiun dapat dilihat melalui Gambar 4.. berikut:





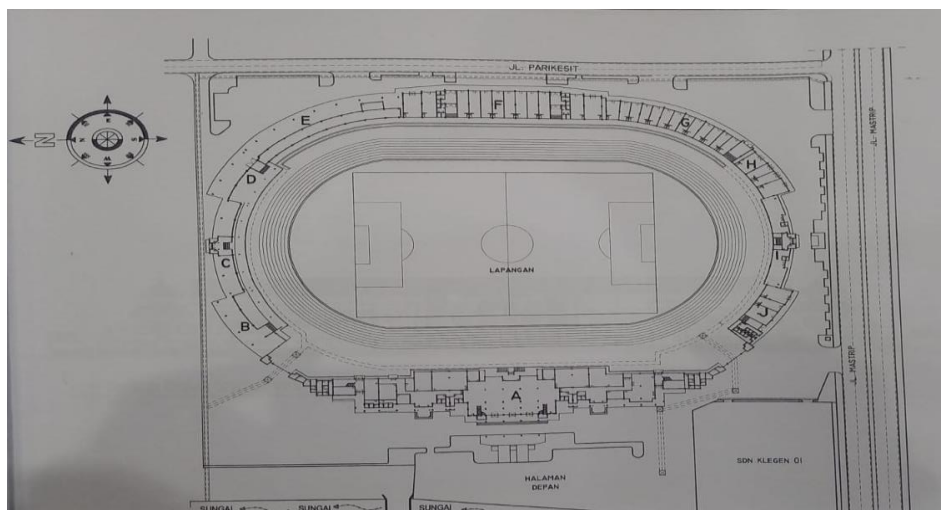
Gambar 5. 33 Peta Lokasi Stadion Wilis Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Lingkungan sekitar Stadion Wilis terdiri dari tempat makan, perkantoran, gedung perbankan, dan sarana pendidikan. Beberapa bangunan yang dapat dijadikan petunjuk di sekitar Stadion Wilis adalah sebagai berikut:

1. Grha Wana Jaya Puskidbang SDM Perhutani
2. GOR Bulutangkis Kota Madiun
3. GOR Wilis Kota Madiun
4. SMK Negeri 4 Kota Madiun

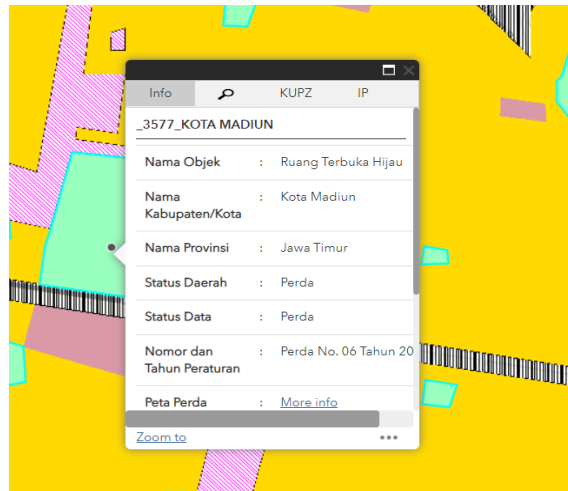
Berikut merupakan denah dari Stadion Wilis:



Gambar 5. 34 Denah Stadion Wilis

Sumber : Pengelola, Pemerintah Kota Madiun

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan Stadion Wilis Kota Madiun adalah sebagai Zona Ruang Terbuka Hijau.



Gambar 5. 35 Stadion Wilis dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, maka dapat diidentifikasi bahwa lokasi properti subjek tersebut memiliki sisi positif dan negatif. Penjelasan atas hal tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Sisi Positif
 - a) Letak strategis: Stadion Wilis terletak di tengah kota sehingga mudah dijangkau oleh masyarakat. Lokasi ini dapat memberikan kemudahan akses bagi penonton untuk datang ke stadion.
 - b) Fasilitas lengkap: Stadion Wilis dilengkapi dengan fasilitas yang memadai seperti tribun penonton, lapangan yang luas, tempat parkir, dan fasilitas pendukung lainnya.
 - c) Menghidupkan kegiatan olahraga: Sebagai sarana olahraga, Stadion Wilis dapat menghidupkan kegiatan olahraga dan mendorong masyarakat untuk lebih aktif dalam berolahraga.
2. Sisi Negatif
 - a) Masalah keamanan: Saat terjadi kerumunan penonton yang besar, masalah keamanan dapat menjadi perhatian penting. Pihak keamanan harus siap menghadapi kerumunan dan memastikan keselamatan penonton.

- b) Kemacetan lalu lintas: Stadion Wilis berada di wilayah perkotaan yang padat, sehingga kemacetan lalu lintas dapat menjadi masalah saat ada pertandingan besar di stadion.
- c) Dampak lingkungan: Stadion Wilis dapat memberikan dampak negatif pada lingkungan sekitar seperti suara bising dan sampah yang dihasilkan selama pertandingan berlangsung. Pihak pengelola stadion harus memastikan lingkungan sekitar tetap terjaga dan terawat dengan baik.

Stadion Wilis milik Pemerintah Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan untuk penarikan tarif retribusi menurut Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, pada Tabel 5.59 berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan:

Tabel 5. 206 Rincian Tarif Retribusi Stadion Wilis berdasarkan Pemakaian

No	Jenis Pemakaian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
A	Uji coba lapangan sebelum pertandingan sepak bola :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	300.000	per 4 jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)
B	Pertandingan/ kegiatan olahraga yang dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	2.000.000	per 4 jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	4.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)
	Pertandingan/ kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	600.000	per 4 jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)
C	Penggunaan Fasilitas lintas Atletik :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500.000	per 4 jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1.000.000	per 4 jam (Solar ditanggung penyewa)
D	Aula/ Ruang pertemuan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750.000	per hari
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1.000.000	per hari
E	Mess Pemain Fasilitas AC	500.000	per hari (check in jam 12.00WIB check

No	Jenis Pemakaian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
			out jam 12.00 WIB hari berikutnya)
F	Kios/ Stand :		
	a) kios F 1 dan F 12 (84 m ² x 365 hr lantai I dan II)	500	per m ² per hari
	b) kios F 2 dan F 11 (60 m ² x 365 hr lantai I dan II)	500	per m ² per hari
	c) kios F 3 s/d F 10 (60,8 m ² x 365 hr lantai I dan II)	500	per m ² per hari
	d) kios G 1 (45 m ² x 365 hr)	550	per m ² per hari
	e) kios G 2 s/d G13 (36 m ² x 365 hr)	550	per m ² per hari
	f) kios H 1 dan H 4 (63 m ² x 365 hr)	600	per m ² per hari
	g) kios H 2 dan H 3 (36 m ² x 365 hr)	600	per m ² per hari
	h) kios J 1 dan J 3 (63 m ² x 365 hr)	600	per m ² per hari
	i) kios J 2 (36 m ² x 365 hr)	600	per m ² per hari
	j) Kebersihan	10.000	per kios per bulan
G	Kios Baru/ Stand :		
	a) kios E 1 s/d E 4 (59,2 m ² x 365 hr)	500	per m ² per hari
	b) kios E 5 (26,48 m ² x 365 hr)	500	per m ² per hari
	c) kios E 6 (70,47 m ² x 365 hr)	500	per m ² per hari
	d) kios E 7 (45,5 m ² x 365 hr)	500	per m ² per hari
	e) Kebersihan	10,000	per kios per bulan
H	Stand Pujasera :		
	a) Stand lurus (40 m ² x Rp. 200,- x 365 hr)	2,920,000	per tahun
	b) Stand sudut (27,3 m ² x Rp. 200,- x 365 hr)	1,992,900	per tahun
	c) Kebersihan	50	per bulan per stand
I	Luar stadion (Halaman parkir) :		
	a) Halaman parkir sebelah timur untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll.	1,000,000	
	b) Halaman parkir sebelah selatan untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll.	1,500,000	
	c) Halaman parkir sebelah barat untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll.	1,000,000	
	d) Kegiatan kendaraan promosi per kendaraan	250,000	

Sumber : Peraturan Daerah Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Stadion Wilis Kota Madiun

Dalam perhitungan aset stadion wilis pendekatan yang digunakan adalah memperhitungkan inflasi saja. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Adapun perhitungan menggunakan pendekatan penilaian belum dapat ditunjukkan dikarenakan data yang diperlukan belum terkumpul secara keseluruhan. Maka, hasil usulan tarif retribusi untuk aset stadion wilis tahun 2023 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 207 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
A	Uji coba lapangan sebelum pertandingan sepak bola :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	300,000	2.79%	2023	350,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2,000,000	2.79%	2023	2,300,000
B	Pertandingan/ kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	2,000,000	2.79%	2023	2,300,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	4,000,000	2.79%	2023	4,600,000
	Pertandingan/ kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	600,000	2.79%	2023	700,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2,000,000	2.79%	2023	2,300,000
C	Penggunaan Fasilitas lintas Atletik :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	2.79%	2023	1,150,000
D	Aula/ Ruang pertemuan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	2.79%	2023	900,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	2.79%	2023	1,150,000

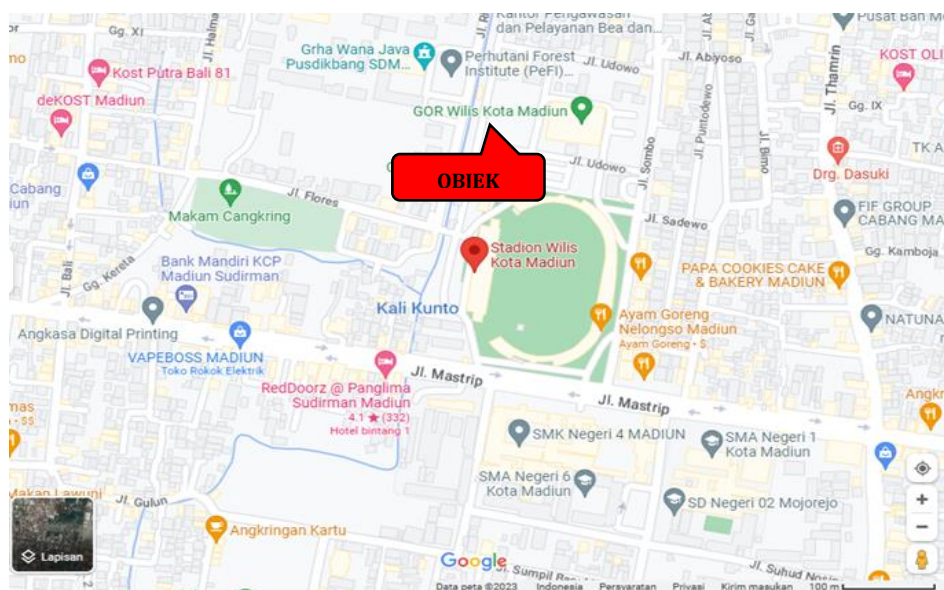
No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
E	Mess Pemain Fasilitas AC	500,000	2.79%	2023	600,000
F	Kios/ Stand :				
	a) kios F 1 dan F 12 (84 m ² x 365 hr lantai I dan II)	500	2.79%	2023	600
	b) kios F 2 dan F 11 (60 m ² x 365 hr lantai I dan II)	500	2.79%	2023	600
	c) kios F 3 s/d F 10 (60,8 m ² x 365 hr lantai I dan II)	500	2.79%	2023	600
	d) kios G 1 (45 m ² x 365 hr)	550	2.79%	2023	650
	e) kios G 2 s/d G13 (36 m ² x 365 hr)	550	2.79%	2023	650
	f) kios H 1 dan H 4 (63 m ² x 365 hr)	600	2.79%	2023	700
	g) kios H 2 dan H 3 (36 m ² x 365 hr)	600	2.79%	2023	700
	h) kios J 1 dan J 3 (63 m ² x 365 hr)	600	2.79%	2023	700
	i) kios J 2 (36 m ² x 365 hr)	600	2.79%	2023	700
	j) Kebersihan	10,000	2.79%	2023	11,000
G	Kios Baru/ Stand :				
	a) kios E 1 s/d E 4 (59,2 m ² x 365 hr)	500	2.79%	2023	600
	b) kios E 5 (26,48 m ² x 365 hr)	500	2.79%	2023	600
	c) kios E 6 (70,47 m ² x 365 hr)	500	2.79%	2023	600
	d) kios E 7 (45,5 m ² x 365 hr)	500	2.79%	2023	600
	e) Kebersihan	10,000	2.79%	2023	11,000
H	Stand Pujasera :				
	a) Stand lurus (40 m ² x Rp. 200,- x 365 hr)	2,920,000	2.79%	2023	3,350,000
	b) Stand sudut (27,3 m ² x Rp. 200,- x 365 hr)	1,992,900	2.79%	2023	2,300,000
	c) Kebersihan	5000	2.79%	2023	6,000
I	Luar stadion (Halaman parkir) :				
	a) Halaman parkir sebelah timur untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll.	1,000,000	2.79%	2023	1,150,000
	b) Halaman parkir sebelah selatan untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll.	1,500,000	2.79%	2023	1,700,000
	c) Halaman parkir sebelah barat untuk kegiatan promosi musik, hiburan dll.	1,000,000	2.79%	2023	1,150,000
	d) Kegiatan kendaraan promosi per kendaraan	250,000	2.79%	2023	300,000

Analisis Aset GOR Wilis Kota Madiun



Objek penilaian properti adalah Tanah dan Bangunan yang digunakan untuk kegiatan olahraga komersial maupun non-komersial serta masyarakat Kota Madiun. Lokasi dari objek penilaian terdapat di Kelurahan Klegen, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.629335, 111.529870. Adapun luas tanahnya sebesar 33,850 m², dan luas bangunanya sebesar ± 1790,2 m².

GOR Wilis Kota Madiun merupakan properti subjek yang terletak di Klegen, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur. Lebih lengkap dan jelasnya ada pada Gambar 4... berikut:



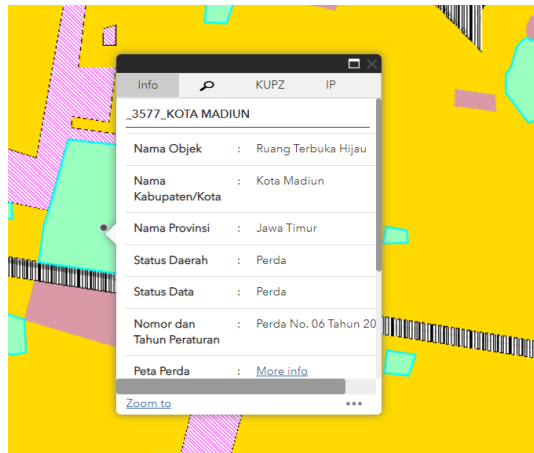
Gambar 5. 36 Peta Lokasi GOR Wilis Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Lingkungan sekitar GOR Wilis terdiri dari lapangan dalam ruangan dan kamar mandi atau toilet. Beberapa bangunan yang dapat dijadikan petunjuk di sekitar GOR Wilis adalah sebagai berikut:

1. Grha Wana Jaya Pusdikbang SDM Perhutani
3. Stadion Wilis Kota Madiun
4. GOR Bulutangkis Kota Madiun
5. SMK Negeri 4 Kota Madiun

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan GOR Wilis Kota Madiun adalah sebagai Zona Ruang Terbuka Hijau.



Gambar 5. 37 GOR Wilis dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, maka dapat diidentifikasi bahwa lokasi properti subjek tersebut memiliki sisi positif dan negatif. Penjelasan atas hal tersebut yaitu sebagai berikut.

1. Sisi Positif

- a) Letak strategis: GOR Wilis terletak di tengah kota sehingga mudah dijangkau oleh masyarakat. Lokasi ini dapat memberikan kemudahan akses bagi penonton untuk datang ke stadion.
- b) Fasilitas lengkap: GOR Wilis dilengkapi dengan fasilitas yang memadai seperti tribun penonton, lapangan yang luas, tempat parkir, dan fasilitas pendukung lainnya.
- c) Menghidupkan kegiatan olahraga: Sebagai sarana olahraga, GOR Wilis dapat menghidupkan kegiatan olahraga dan mendorong masyarakat untuk lebih aktif dalam berolahraga.

2. Sisi Negatif

- a) Masalah keamanan: Saat terjadi kerumunan penonton yang besar, masalah keamanan dapat menjadi perhatian penting. Pihak keamanan harus siap menghadapi kerumunan dan memastikan keselamatan penonton.
- b) Kemacetan lalu lintas: GOR Wilis berada di wilayah perkotaan yang padat, sehingga kemacetan lalu lintas dapat menjadi masalah saat ada pertandingan besar di stadion.

- c) Dampak lingkungan: GOR Wilis dapat memberikan dampak negatif pada lingkungan sekitar seperti suara bising dan sampah yang dihasilkan selama pertandingan berlangsung. Pihak pengelola stadion harus memastikan lingkungan sekitar tetap terjaga dan terawat dengan baik.

GOR Wilis milik Pemerintah Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan untuk penarikan tarif retribusi menurut Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan tersebut:

Tabel 5. 208 Rincian Tarif Retribusi GOR Wilis berdasarkan Pemakaian

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
A	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	1,500,000	per hari (Event)
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2,000,000	per hari (Event)
B	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	1,000,000	per hari (Event)
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,500,000	per hari (Event)
C	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	50,000	per jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	60,000	per jam
D	Halaman Gedung Olahraga :		
	a) sebelah Timur	1,000,000	per hari (Event)
	b) sebelah Barat	1,000,000	per hari (Event)
	c) sebelah Selatan	1,500,000	per hari (Event)
	d) Kegiatan promosi tanpa panggung	250,000	per hari (Event)

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga

Pembahasan Tarif Retribusi Aset GOR Wilis Kota Madiun

Dalam perhitungan aset Gor Wilis pendekatan yang digunakan adalah memperhitungkan inflasi saja. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu

periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Adapun perhitungan menggunakan pendekatan penilaian belum dapat ditunjukkan dikarenakan data yang diperlukan belum terkumpul secara keseluruhan. Maka, hasil usulan tarif retribusi untuk aset Gor Wilis tahun 2023 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 209 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)
A	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	1,500,000	2.79%	2023	1,700,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	2,000,000	2.79%	2023	2,300,000
B	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan:				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	1,000,000	2.79%	2023	1,100,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,500,000	2.79%	2023	1,700,000
C	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	50,000	2.79%	2023	60,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	60,000	2.79%	2023	70,000
D	Halaman Gedung Olahraga :				
	a) sebelah Timur	1,000,000	2.79%	2023	1,100,000
	b) sebelah Barat	1,000,000	2.79%	2023	1,100,000
	c) sebelah Selatan	1,500,000	2.79%	2023	1,700,000
	d) Kegiatan promosi tanpa panggung	250,000	2.79%	2023	300,000

Analisis Aset GOR Badminton Kota Madiun

Objek penilaian properti adalah Tanah dan Bangunan yang digunakan untuk kegiatan badminton komersial maupun non-komersial serta kegiatan badminton masyarakat Kota Madiun. Lokasi dari objek penilaian terdapat di Kelurahan Klegen, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.630001, 111.529320. Adapun luas tanahnya sebesar 33,850 m², dan luas

bangunanya sebesar $\pm 918,6 \text{ m}^2$. Gambaran letak aset dapat dilihat melalui Gambar 4.. berikut:



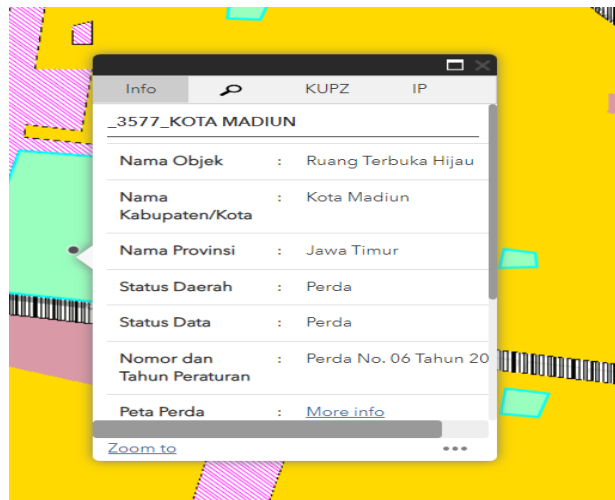
Gambar 5. 38 Peta Lokasi GOR Badminton Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Lingkungan sekitar GOR Badminton Kota Madiun terdiri dari lapangan badminton dan kamar mandi atau toilet. Beberapa bangunan yang dapat dijadikan petunjuk di sekitar Gor Badminton adalah sebagai berikut:

1. Grha Wana Jaya Pusdikbang SDM Perhutani
2. GOR Wilis Kota Madiun
3. Stadion Wilis Kota Madiun
4. SMK Negeri 4 Kota Madiun

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan GOR Badminton Kota Madiun adalah sebagai Zona Ruang Terbuka Hijau.



Gambar 5. 39 GOR Badminton dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber: Perda Kota Madiun No. 06 Th 2011

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, maka dapat diidentifikasi bahwa lokasi properti subjek tersebut memiliki sisi positif dan negatif. Penjelasan atas hal tersebut yaitu sebagai berikut.

1. Sisi Positif:

- a) Letak strategis: GOR Badminton Kota Madiun terletak di tengah kota sehingga mudah dijangkau oleh masyarakat. Lokasi ini dapat memberikan kemudahan akses bagi penonton untuk datang ke stadion.
- b) Fasilitas lengkap: GOR Badminton Kota Madiun dilengkapi dengan fasilitas yang memadai seperti tribun penonton, lapangan yang luas, tempat parkir, dan fasilitas pendukung lainnya.
- c) Menghidupkan kegiatan olahraga: Sebagai sarana olahraga, GOR Badminton dapat menghidupkan kegiatan olahraga dan mendorong masyarakat untuk lebih aktif dalam berolahraga.

2. Sisi Negatif:

- a) Masalah keamanan: Saat terjadi kerumunan penonton yang besar, masalah keamanan dapat menjadi perhatian penting. Pihak keamanan harus siap menghadapi kerumunan dan memastikan keselamatan penonton.
- b) Kemacetan lalu lintas: GOR Badminton Kota Madiun berada di wilayah perkotaan yang padat, sehingga kemacetan lalu lintas dapat menjadi masalah saat ada pertandingan besar di stadion.

- c) Dampak lingkungan: GOR Badminton Kota Madiun dapat memberikan dampak negatif pada lingkungan sekitar seperti suara bising dan sampah yang dihasilkan selama pertandingan berlangsung. Pihak pengelola stadion harus memastikan lingkungan sekitar tetap terjaga dan terawat dengan baik.

GOR Badminton Kota Madiun milik Pemerintah Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan untuk penarikan tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan tersebut:

Tabel 5. 210 Rincian Tarif Retribusi GOR Badminton berdasarkan Pemakaian

No	Uraian	Tarif Tahun 2018	Satuan
A	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	per hari (Event)
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	per hari (Event)
B	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	per hari (Event)
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	per hari (Event)
C	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :		
	I) Umum :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	15,000	per line per jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	20,000	per line per jam
	II) Anak Sekolah :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	10,000	per line per jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	10,000	per line per jam
	Pemanfaatan Gedung/ bagian Gedung/ Lahan untuk gerai ATM Bank dan Lembaga Keuangan	1,500,000	per bulan per ATM

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga

Pembahasan Tarif Retribusi Aset GOR Badminton Kota Madiun

Dalam perhitungan tarif retribusi aset Gor Badminton pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan perbandingan pasar (*sales comparison approach*) metode ini menghasilkan indikasi nilai dari hasil perbandingan antara aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi terkait harga transaksi atau

penawaran tersedia (SPI 106 Butir 3.12). Metode ini menggunakan unit perbandingan yang membentuk dasar dari perbandingan. Unit perbandingan yang sama digunakan pelaku pasar dapat berbeda antara berbagai kelas aset dan lintas industri serta geografi (SPI 106-6.2d). Tahapan dalam metode ini adalah sebagai berikut:

- a) Observasi Pasar untuk mendapatkan data pembanding berupa penawaran atau transaksi jual beli atau sewa yang identik dengan objek penilaian
- b) Verifikasi data penawaran atau transaksi yang diperoleh merupakan data yang akurat dan wajar
- c) Memilah data yang telah diverifikasi untuk digunakan sebagai unit pembanding
- d) menghitung penyesuaian unit perbandingan menggunakan metode *quality rating*.

Secara umum Analisis *Quality Rating* meliputi langkah-langkah antara lain menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, memberikan rating/skor dari properti pembanding dan properti yang dinilai pada setiap faktor di atas, menentukan angka rata-rata tertimbang, menentukan jumlah rating/skor dari setiap objek properti dan menggunakannya sebagai *predictor* nilai properti.

Berdasarkan perhitungan dengan pendekatan pasar menggunakan metode *quality rating* (Lampiran 2) diperoleh tarif dasar sebesar Rp 960.000,00 untuk sewa perhari, dan Rp 40.000,00 untuk sewa perjam.

Faktor penyesuaian diperoleh dari hasil olahan tarif data-data perbandingan yang diolah dengan cara membagi perolehan tarif aset dari perhitungan *quality rating* yang digunakan sebagai tarif harga dasar dengan tarif aset lain yang identik dengan aset objek. Dari nilai tarif dasar sewa tersebut maka diperoleh rincian perhitungan tarif retribusi untuk Gor Badminton sebagai berikut:

Tabel 5. 211 Perhitungan dengan Pendekatan Pasar (Faktor Penyesuaian) Gor Badminton

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Faktor Penyesuaian	Tarif Harga Dasar (Rp)	Tarif 2023 (tarif dasar x faktor penyesuaian) (Rp)
A	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	1.00	960,000	960,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	1.33	960,000	1,280,000
B	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	0.67	960,000	640,000

	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	1.00	960,000	960,000
C	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	I) Umum :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	15,000	1.00	40,000	40,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	20,000	1.33	40,000	50,000
	II) Anak Sekolah :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	5,000	0.33	40,000	10,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	10,000	0.53	40,000	20,000
	Pemanfaatan Gedung/ bagian Gedung/ Lahan untuk gerai ATM Bank dan Lembaga Keuangan	1,500,000	2.00	960,000	1,920,000

Kemudian, untuk perhitungan selanjutnya menggunakan indeks inflasi. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Berdasarkan hasil yang memperhitungkan inflasi, maka hasilnya sebagai berikut:

Tabel 5. 212 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)
A	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	2.79%	2023	900,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	2.79%	2023	1,100,000
B	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	2.79%	2023	900,000
C	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	I) Umum :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	15,000	2.79%	2023	20,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	20,000	2.79%	2023	25,000

	II) Anak Sekolah :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	5,000	2.79%	2023	10,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	10,000	2.79%	2023	15,000
	Pemanfaatan Gedung/ bagian Gedung/ Lahan untuk gerai ATM Bank dan Lembaga Keuangan	1,500,000	2.79%	2023	1,700,000

Selanjutnya berdasarkan kedua perhitungan di atas, maka diusulkan tarif retribusi pada Gor Badminton Kota Madiun adalah sebagai berikut:

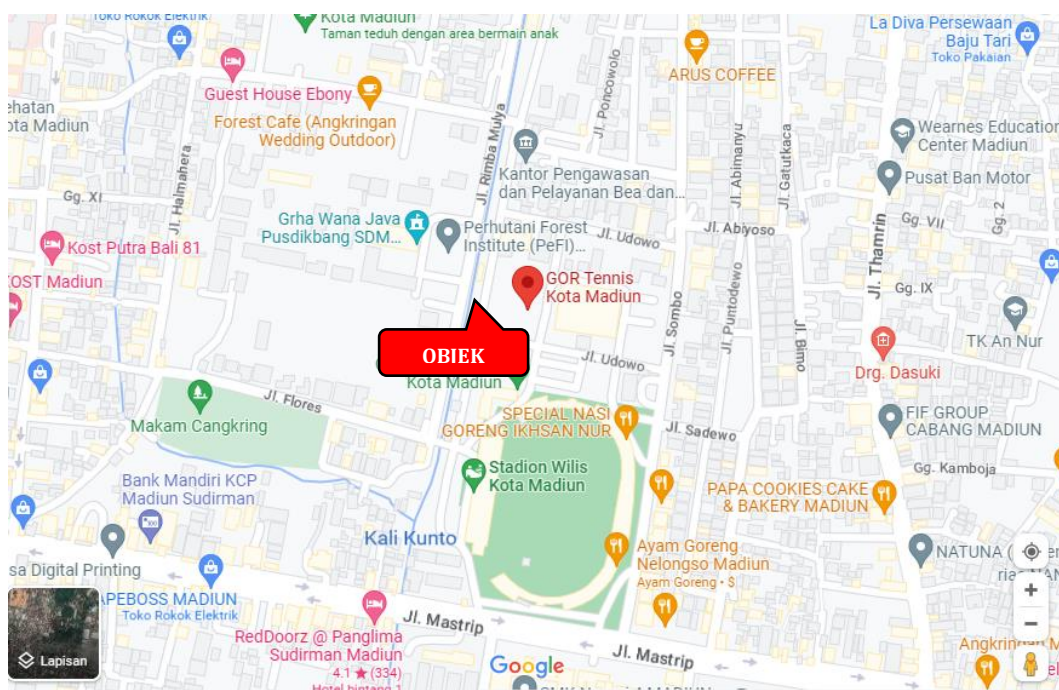
Tabel 5. 213 Perhitungan dengan Pendekatan Pasar (Faktor Penyesuaian)

o	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Faktor Penyesuaian	Tarif Harga Dasar (Rp)	Tarif 2023 (tarif dasar x faktor penyesuaian) (Rp)
A	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	1.00	960,000	960,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	1.33	960,000	1,280,000
B	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	0.67	960,000	640,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	1.00	960,000	960,000
C	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	I) Umum :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	15,000	1.00	40,000	40,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	20,000	1.33	40,000	50,000
	II) Anak Sekolah :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	5,000	0.33	40,000	10,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	10,000	0.53	40,000	20,000
	Pemanfaatan Gedung/ bagian Gedung/ Lahan untuk gerai ATM Bank dan Lembaga Keuangan	1,500,000	2.00	960,000	1,920,000

Dengan pertimbangan bahwa kondisi aset yang sudah terdapat fasilitas yang lengkap dan kualitas lapangan yang dapat bersaing dengan lapangan badminton yang ada di pasaran. Jika dilihat dari pasarannya, maka usulan tarif berdasarkan pendekatan data pasar lebih sesuai.

Analisis Aset GOR Tennis Kota Madiun

Objek penilaian properti adalah Tanah dan Bangunan yang digunakan untuk kegiatan tennis komersial maupun non-komersial serta kegiatan tennis masyarakat Kota Madiun. Lokasi dari objek penilaian terdapat Kelurahan Klegen, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Objek properti penilaian berkoordinat -7.629216, 111.529377. Adapun luas tanahnya sebesar 33,850 m², dan luas bangunannya sebesar ± 4015.8 m². Lebih lengkap dan jelasnya ada pada Gambar 4.. berikut:



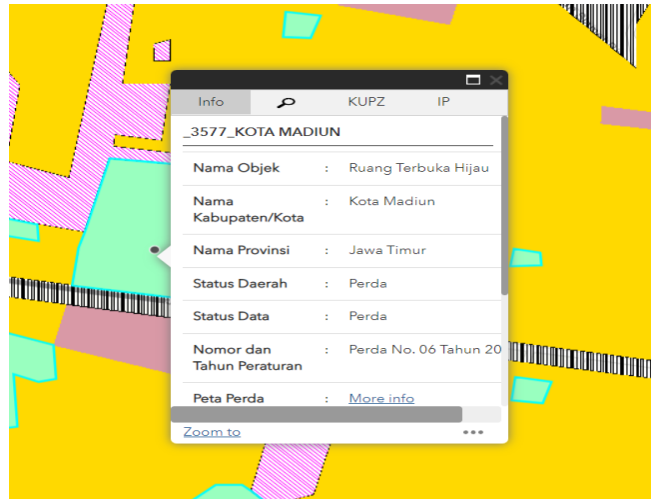
Gambar 5. 40 Peta Lokasi GOR Tennis Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Lingkungan sekitar GOR Tennis Kota Madiun terdiri dari lapangan tennis dan kamar mandi atau toilet. Beberapa bangunan yang dapat dijadikan petunjuk di sekitar Gor Tennis adalah sebagai berikut:

1. Grha Wana Jaya Puskidbang SDM Perhutani
2. Stadion Wilis Kota Madiun
3. GOR Bulutangkis Kota Madiun
4. SMK Negeri 4 Kota Madiun

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 penggunaan GOR Tennis Kota Madiun adalah sebagai Zona Ruang Terbuka Hijau.



Gambar 5. 41 GOR Tennis dalam Peta RTRW Kota Madiun

Sumber :Perda Kota Madiun No. 06 Th 2011

Berdasarkan keadaan lingkungan sekitar tersebut, maka dapat diidentifikasi bahwa lokasi properti subjek tersebut memiliki sisi positif dan negatif. Penjelasan atas hal tersebut yaitu sebagai berikut.

1. Sisi Positif:

- a) Letak strategis: GOR Tennis Kota Madiun terletak di tengah kota sehingga mudah dijangkau oleh masyarakat. Lokasi ini dapat memberikan kemudahan akses bagi penonton untuk datang ke stadion.
- b) Fasilitas lengkap: GOR Tennis Kota Madiun dilengkapi dengan fasilitas yang memadai seperti tribun penonton, lapangan yang luas, tempat parkir, dan fasilitas pendukung lainnya.
- c) Menghidupkan kegiatan olahraga: Sebagai sarana olahraga, GOR Tennis dapat menghidupkan kegiatan olahraga dan mendorong masyarakat untuk lebih aktif dalam berolahraga.

2. Sisi Negatif:

- a) Masalah keamanan: Saat terjadi kerumunan penonton yang besar, masalah keamanan dapat menjadi perhatian penting. Pihak keamanan harus siap menghadapi kerumunan dan memastikan keselamatan penonton.
- b) Kemacetan lalu lintas: GOR Tennis Kota Madiun berada di wilayah perkotaan yang padat, sehingga kemacetan lalu lintas dapat menjadi masalah saat ada pertandingan besar di stadion.

- c) Dampak lingkungan: GOR Tennis Kota Madiun dapat memberikan dampak negatif pada lingkungan sekitar seperti suara bising dan sampah yang dihasilkan selama pertandingan berlangsung. Pihak pengelola stadion harus memastikan lingkungan sekitar tetap terjaga dan terawat dengan baik.

GOR Tennis Kota Madiun milik Pemerintah Kota Madiun memiliki beberapa ruang yang disewakan untuk penarikan tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari ruang-ruang yang disewakan tersebut:

Tabel 5. 214 Rincian Tarif Retribusi GOR Tennis berdasarkan Pemakaian

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
A	<u>OUTDOOR</u>		
A.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	per hari
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	per hari
A.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	300,000	per hari
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	500,000	per hari
A.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	5,000	per lapangan per jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	10,000	per lapangan per jam
B	<u>INDOOR</u>		
B.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	per hari (Event)
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	per hari (Event)
B.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	per hari (Event)
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	per hari (Event)
B.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :		
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	10,000	per lapangan per jam
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	20,000	per lapangan per jam

Sumber : Peraturan Daerah Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olah Raga



Pembahasan Tarif Retribusi Aset GOR Tennis Kota Madiun

Dalam perhitungan tarif retribusi aset Gor Tennis pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan perbandingan pasar (*sales comparison approach*) metode ini menghasilkan indikasi nilai dari hasil perbandingan antara aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi terkait harga transaksi atau penawaran tersedia (SPI 106 Butir 3.12). Metode ini menggunakan unit perbandingan yang membentuk dasar dari perbandingan. Unit perbandingan yang sama digunakan pelaku pasar dapat berbeda antara berbagai kelas aset dan lintas industri serta geografi (SPI 106-6.2d). Tahapan dalam metode ini adalah sebagai berikut:

- a) Observasi Pasar untuk mendapatkan data pembanding berupa penawaran atau transaksi jual beli atau sewa yang identik dengan objek penilaian
- b) Verifikasi data penawaran atau transaksi yang diperoleh merupakan data yang akurat dan wajar
- c) Memilah data yang telah diverifikasi untuk digunakan sebagai unit pembanding
- d) menghitung penyesuaian unit perbandingan menggunakan metode *quality rating*.

Secara umum Analisis *Quality Rating* meliputi langkah-langkah antara lain menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, memberikan rating/skor dari properti pembanding dan properti yang dinilai pada setiap faktor di atas, menentukan angka rata-rata tertimbang, menentukan jumlah rating/skor dari setiap objek properti dan menggunakannya sebagai *predictor* nilai properti.

Berdasarkan perhitungan dengan pendekatan pasar menggunakan metode *quality rating* (Lampiran 3) diperoleh tarif dasar sebesar Rp 900.000,00 untuk sewa perhari, dan Rp 37.500,00 untuk sewa perjam.

Faktor penyesuaian diperoleh dari hasil olahan tarif data-data perbandingan yang diolah dengan cara membagi perolehan tarif aset dari perhitungan *quality rating* yang digunakan sebagai tarif harga dasar dengan tarif aset lain yang identik dengan aset objek. Dari nilai tarif dasar sewa tersebut maka diperoleh rincian perhitungan tarif retribusi untuk Gor Tennis sebagai berikut:

Tabel 5. 215 Perhitungan dengan Pendekatan Pasar (Faktor Penyesuaian)

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Faktor Penyesuaian	Tarif Harga Dasar (Rp)	Tarif 2023 (tarif dasar x faktor penyesuaian) (Rp)
A	<u>OUTDOOR</u>				
A.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	0.67	900,000	600,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	1.00	900,000	900,000
A.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	300,000	0.40	900,000	360,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	500,000	0.67	900,000	600,000
A.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	5,000	0.01	900,000	6,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	10,000	0.01	900,000	12,000
B	<u>INDOOR</u>				
B.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	1	900,000	900,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	1.33	900,000	1,200,000
B.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	0.67	900,000	600,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	1.00	900,000	900,000
B.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	10,000	1.00	37,500	40,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	20,000	1.45	37,500	50,000

Kemudian, untuk perhitungan selanjutnya menggunakan indeks inflasi. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Berdasarkan hasil yang memperhitungkan inflasi, maka hasilnya sebagai berikut:

Tabel 5. 216 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023
A	<u>OUTDOOR</u>				
A.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 – 17.00 WIB	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) pukul 17.00 – 23.00 WIB	750,000	2.79%	2023	900,000
A.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 – 17.00 WIB	300,000	2.79%	2023	300,000
	b) pukul 17.00 – 23.00 WIB	500,000	2.79%	2023	600,000
A.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	a) pukul 06.00 – 17.00 WIB	5,000	2.79%	2023	6,000
	b) pukul 17.00 – 23.00 WIB	10,000	2.79%	2023	11,000
B	<u>INDOOR</u>				
B.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 – 17.00 WIB	750,000	2.79%	2023	900,000
	b) pukul 17.00 – 23.00 WIB	1,000,000	2.79%	2023	1,100,000
B.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 – 17.00 WIB	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) pukul 17.00 – 23.00 WIB	750,000	2.79%	2023	900,000
B.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :		2.79%		
	a) pukul 06.00 – 17.00 WIB	10,000	2.79%	2023	15,000
	b) pukul 17.00 – 23.00 WIB	20,000	2.79%	2023	25,000

Selanjutnya berdasarkan kedua perhitungan di atas, maka diusulkan tarif retribusi pada Gor Tennis Kota Madiun adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 217 Perhitungan dengan Pendekatan Pasar (Faktor Penyesuaian)

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Faktor Penyesuaian	Tarif Harga Dasar (Rp)	Tarif 2023 (tarif dasar x faktor penyesuaian) (Rp)
A	<u>OUTDOOR</u>				
A.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	0.67	900,000	600,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	1.00	900,000	900,000
A.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				

	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	300,000	0.40	900,000	360,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	500,000	0.67	900,000	600,000
A.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	5,000	0.01	900,000	6,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	10,000	0.01	900,000	12,000
B	<u>INDOOR</u>				
B.1	Kegiatan olahraga yang dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	750,000	1	900,000	900,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	1,000,000	1.33	900,000	1,200,000
B.2	Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	500,000	0.67	900,000	600,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	750,000	1.00	900,000	900,000
B.3	Kegiatan yang bersifat pembinaan olahraga :				
	a) pukul 06.00 - 17.00 WIB	10,000	1.00	37,500	40,000
	b) pukul 17.00 - 23.00 WIB	20,000	1.45	37,500	50,000

Dengan pertimbangan bahwa kondisi pasar menunjukkan tarif yang berlaku di pasar untuk aset sejenis adalah seperti di atas. Hal ini juga didukung dari perhitungan inflasi yang menunjukkan perbedaan relatif rendah.

Analisis Aset Lapangan Olahraga Kota Madiun

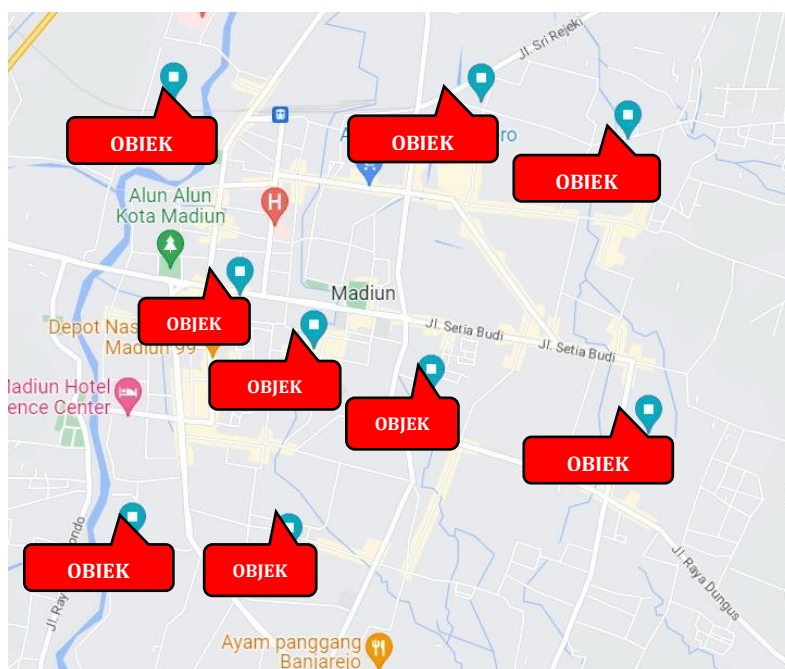
Objek penilaian properti adalah Tanah kosong berupa taman dan kolam renang yang digunakan untuk kegiatan olahraga dan hiburan komersial maupun non-komersial serta kegiatan masyarakat Kota Madiun. Berikut merupakan daftar lokasi dari objek penilaian yang berupa taman dan kolam renang:

Tabel 5. 218 Daftar Aset dan Lokasi dari Lapangan Olahraga Kota Madiun

Nama	Lokasi	Koordinat	Luas Tanah
Taman Olahraga Gulun	Jl. Kapten Saputra No.20, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	-7.634265206704249, 111.52682316100943	17.033 m2
Taman Olahraga Pilangbango	Pilangbango, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63119	-7.620718472668272, 111.54807930984508	-
Taman Olahraga Rejomulyo	Jl. Sasana Sari No.12, Rejomulyo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63111	-7.618066083425576, 111.53813588572378	8.835 m2
Taman Olahraga Srayu	Jl. Srayu Timur XI No.9, Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133	-7.648652132752538, 111.52520332998428	17.790 m2
Taman Olahraga Merak	Nambangan Kidul, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63128	-7.647450185211614, 111.51442111308434	6.430 m2
Taman Olahraga Mojorejo	Jl. Margobawero No.28, Mojorejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63139	-7.637628610443463, 111.53441556910639	9.920 m2
Taman Olahraga Manisrejo	Manisrejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63138	-7.640568777244754, 111.54948556452207	10.580 m2
Taman Olahraga Winongo	Winongo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63126	-7.617924520265935, 111.51704651702161	10.135 m2
Kolam Renang Pasar Besar	Jl. Panglima Sudirman No.10, RT.1, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	-7.6313899692393425, 111.5214283667992	15.710 m2

Sumber: Pemerintah Kota Madiun

Lokasi-lokasi aset tersebut dapat dilihat melalui peta berikut ini:



Gambar 5. 42 Peta Lokasi Lapangan Olahraga Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Ditinjau melalui Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030, hampir semua taman berdiri pada zona ruang terbuka hijau kecuali pada taman Mojorejo dan Pilangbango yang berdiri di zona pemukiman. Untuk kolam renang pasar besar terletak pada zona perdagangan karena kolam renang pasar besar merupakan bagian dari Pasar Besar Madiun.

Taman dan Kolam Renang Kota Madiun milik Pemerintah Kota Madiun dapat disewakan untuk penarikan tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari tarif sewakan yang diterapkan tersebut:

Tabel 5. 219 Rincian Tarif Retribusi Lapangan Olahraga berdasarkan Pemakaian

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
A	Lapangan Olahraga Gulun, Pilangbango dan Rejomulyo :		
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500.000	per hari
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250.000	per hari
	c) Kegiatan Hiburan/ pameran	1.000.000	per hari
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	100.000	per hari
B	Lapangan Olahraga Srayu, Merak, Mojorejo, Manisrejo, Winongo :		
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500.000	per hari
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250.000	per hari
	c) Kegiatan Hiburan/ pameran	500.000	per hari
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	50.000	per hari
C	Pemakaian Kolam Renang Pasar Besar Madiun:		Per masuk
	a. tanda masuk:	10.000	
	1) untuk dewasa dan anak-anak		
	2) untuk rombongan minimal 20 (dua puluh) orang diberikan potongan sebesar 25% (dua puluh lima persen)		
	b. sewa pelampung:		
	1) ukuran besar	1.500	Per 2 jam
	2) ukuran kecil	1.000	Per 2 jam
	c. tarif berlangganan	100.000	Per 1 bulan

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Lapangan Olahraga Kota Madiun

Dalam perhitungan aset Lapangan Olahraga pendekatan yang digunakan adalah memperhitungkan inflasi saja. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Adapun perhitungan menggunakan pendekatan penilaian belum dapat ditunjukkan dikarenakan data yang diperlukan belum terkumpul secara keseluruhan. Maka, hasil usulan tarif retribusi untuk aset Lapangan olahraga tahun 2023 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 220 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)
A	Lapangan Olahraga Gulun, Pilangbango dan Rejomulyo :				
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250,000	2.79%	2023	300,000
	c) Kegiatan Hiburan/ pameran	1,000,000	2.79%	2023	1,150,000
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	100,000	2.79%	2023	110,000
B	Lapangan Olahraga Srayu, Merak, Mojorejo, Manisrejo, Winongo :				
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500,000	2.79%	2023	600,000

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250,000	2.79%	2023	300,000
	c) Kegiatan Hiburan/pameran	500,000	2.79%	2023	600,000
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/Sosial	50,000	2.79%	2023	100,000
C	Pemakaian Kolam Renang Pasar Besar Madiun:				
	a. tanda masuk:	10,000			
	1) untuk dewasa dan anak-anak		2.79%	2023	15,000
	2) untuk rombongan minimal 20 (dua puluh) orang diberikan potongan sebesar 25% (dua puluh lima persen)				
	b. sewa pelampung:				
	1) ukuran besar	1,500	2.79%	2023	2,000
	2) ukuran kecil	1,000	2.79%	2023	1,500
	c. tarif berlangganan	100,000	2.79%	2023	115,000

Analisis Aset Lapangan Olahraga Kota Madiun

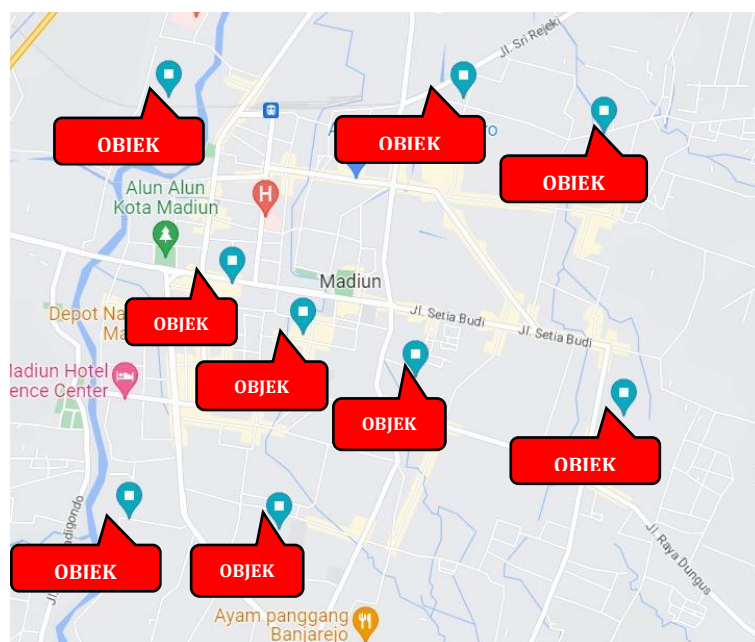
Objek penilaian properti adalah Tanah kosong berupa taman dan kolam renang yang digunakan untuk kegiatan olahraga dan hiburan komersial maupun non-komersial serta kegiatan masyarakat Kota Madiun. Berikut merupakan daftar lokasi dari objek penilaian yang berupa taman dan kolam renang:

Tabel 5. 221 Daftar Aset dan Lokasi dari Lapangan Olahraga Kota Madiun

Nama	Lokasi	Koordinat	Luas Tanah
Taman Olahraga Gulun	Jl. Kapten Saputra No.20, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	-7.634265206704249, 111.52682316100943	17.033 m2
Taman Olahraga Pilangbango	Pilangbango, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63119	-7.620718472668272, 111.54807930984508	-
Taman Olahraga Rejomulyo	Jl. Sasana Sari No.12, Rejomulyo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63111	-7.618066083425576, 111.53813588572378	8.835 m2
Taman Olahraga Srayu	Jl. Srayu Timur XI No.9, Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133	-7.648652132752538, 111.52520332998428	17.790 m2
Taman Olahraga Merak	Nambangan Kidul, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63128	-7.647450185211614, 111.51442111308434	6.430 m2
Taman Olahraga Mojorejo	Jl. Margobawero No.28, Mojorejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63139	-7.637628610443463, 111.53441556910639	9.920 m2
Taman Olahraga Manisrejo	Manisrejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63138	-7.640568777244754, 111.54948556452207	10.580 m2
Taman Olahraga Winongo	Winongo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63126	-7.617924520265935, 111.51704651702161	10.135 m2
Kolam Renang Pasar Besar	Jl. Panglima Sudirman No.10, RT.1, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	-7.6313899692393425, 111.5214283667992	15.710 m2

Sumber: Pemerintah Kota Madiun

Lokasi-lokasi aset tersebut dapat dilihat melalui peta berikut ini:



Gambar 5. 43 Peta Lokasi Lapangan Olahraga Kota Madiun

Sumber: Google maps, 2023

Ditinjau melalui Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030, hampir semua taman berdiri pada zona ruang terbuka hijau kecuali pada taman Mojorejo dan Pilangbango yang berdiri di zona pemukiman. Untuk kolam renang pasar besar terletak pada zona perdagangan karena kolam renang pasar besar merupakan bagian dari Pasar Besar Madiun.

Taman dan Kolam Renang Kota Madiun milik Pemerintah Kota Madiun dapat disewakan untuk penarikan tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, berikut merupakan rincian dari tarif sewakan yang diterapkan tersebut:

Tabel 5. 222 Rincian Tarif Retribusi Lapangan Olahraga berdasarkan Pemakaian

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan	
A	Lapangan Olahraga Gulun, Pilangbango dan Rejomulyo :			
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500.000	per hari	
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250.000	per hari	
	c) Kegiatan Hiburan/ pameran	1.000.000	per hari	
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	100.000	per hari	
B	Lapangan Olahraga Srayu, Merak, Mojorejo, Manisrejo, Winongo :			
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500.000	per hari	
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250.000	per hari	
	c) Kegiatan Hiburan/ pameran	500.000	per hari	
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	50.000	per hari	
C	Pemakaian Kolam Renang Pasar Besar Madiun:		Per masuk	
	a. tanda masuk:	10.000		
	1) untuk dewasa dan anak-anak			
	2) untuk rombongan minimal 20 (dua puluh) orang diberikan potongan sebesar 25% (dua puluh lima persen)			
	b. sewa pelampung:			
	1) ukuran besar	1.500	Per 2 jam	

No	Uraian	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Satuan
	2) ukuran kecil	1.000	Per 2 jam
	c. tarif berlangganan	100.000	Per 1 bulan

Sumber : Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga

Pembahasan Tarif Retribusi Aset Lapangan Olahraga Kota Madiun

Dalam perhitungan aset Lapangan Olahraga pendekatan yang digunakan adalah memperhitungkan inflasi saja. Menurut buku Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia oleh Indonesia Stock Exchange, indeks harga adalah angka yang diharapkan dapat dipakai untuk menunjukkan perubahan mengenai harga barang secara menyeluruh dalam suatu periode waktu. Dalam perhitungan ini indeks diperhitungkan menggunakan tarif sesuai Peraturan Daerah Kota Madiun Tahun 2018 yang dikalikan dengan rata-rata inflasi dari tahun 2018 hingga tahun 2023, lalu dipangkatkan sebesar 5 yang diperoleh dari perhitungan jangka waktu dari tahun 2018 hingga tahun 2023. Adapun perhitungan menggunakan pendekatan penilaian belum dapat ditunjukkan dikarenakan data yang diperlukan belum terkumpul secara keseluruhan. Maka, hasil usulan tarif retribusi untuk aset Lapangan olahraga tahun 2023 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. 223 Perhitungan dengan Menggunakan Indeks

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)
A	Lapangan Olahraga Gulun, Pilangbango dan Rejomulyo :				
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250,000	2.79%	2023	300,000
	c) Kegiatan Hiburan/pameran	1,000,000	2.79%	2023	1,150,000

No	Pekerjaan	Tarif Tahun 2018 (Rp)	Inflasi	Tahun Penilaian	Usulan Tarif Tahun 2023 (Rp)
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	100,000	2.79%	2023	110,000
B	Lapangan Olahraga Srayu, Merak, Mojorejo, Manisrejo, Winongo :				
	a) Kegiatan olahraga yang dikomersilkan	500,000	2.79%	2023	600,000
	b) Kegiatan olahraga yang tidak dikomersilkan	250,000	2.79%	2023	300,000
	c) Kegiatan Hiburan/ pameran	500,000	2.79%	2023	600,000
	d) Kegiatan Pembinaan Sekolah/ Sosial	50,000	2.79%	2023	100,000
C	Pemakaian Kolam Renang Pasar Besar Madiun:				
	a. tanda masuk:	10,000			
	1) untuk dewasa dan anak-anak		2.79%	2023	15,000
	2) untuk rombongan minimal 20 (dua puluh) orang diberikan potongan sebesar 25% (dua puluh lima persen)				
	b. sewa pelampung:				
	1) ukuran besar	1,500	2.79%	2023	2,000
	2) ukuran kecil	1,000	2.79%	2023	1,500
	c. tarif berlangganan	100,000	2.79%	2023	115,000

Bab 6

Penutup



LAMPIRAN

Lampiran 1 Perbandingan Data Pasar Aset Lapangan Badminton Kota Madiun

Uraian	Lapangan Badminton				
	GOR Badminton Kota Madiun	GOR Badminton Sanika Satyawada	GOR Cendekia	GOR Bulu Tangkis Kejuron	GOR Bulutangkis Manisrejo
Pengelola	Pemerintah Daerah	Pemerintah Daerah (Polres)	Swasta Lokal	Pemerintah Daerah (Kelurahan)	Pemerintah Daerah (Kecamatan)
Lokasi	Klegen, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Mangkujayan IV No.9, Demangan, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63136	Jl. Marga Tama No.114, Kanigoro, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63118	Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Manggar Manis, Manisrejo, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
Kualitas Lapangan	Lapangan Indoor	Lapangan Indoor	Lapangan Indoor	Lapangan Indoor	Lapangan Indoor
Fasilitas Lapangan	Kamar mandi, Kantin	Kamar Mandi	Kamar Mandi, Kantin	Kamar Mandi	Kamar Mandi
Ilustrasi					
Harga Sewa/jam		75,000	50,000	75,000	40,000

Lampiran 2 Analisis Quality Rating Aset GOR Badminton Kota Madiun

No	Retail	Indikator								Harga Sewa Dasar (Rp/m ² /bulan)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain gedung	Fasilitas lapangan	Kondisi Bangunan	Kualitas Lapangan	Traffic Kunjungan	
1	GOR Badminton Kota Madiun	5.00	4.50	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	
2	GOR Badminton Sanika Satyawadi	4.00	4.00	3.50	5.00	5.00	5.00	5.00	4.00	75,000
3	GOR Cendekia	5.00	4.00	4.00	3.50	3.50	3.50	3.00	3.00	50,000
4	GOR Bulu Tangkis Kejuron	3.00	4.00	3.00	3.00	4.00	3.50	4.00	4.00	75,000
5	GOR Bulutangkis Manisrejo	3.50	5.00	5.00	4.00	4.00	4.50	5.00	5.00	40,000
	Correlation	- 0.33	- 0.75	- 0.93	0.11	0.60	0.06	0.10	- 0.23	
	Correlation ²	0.11	0.56	0.87	0.01	0.35	0.00	0.01	0.05	1.97
	Bobot	5.49%	28.48%	44.09%	0.61%	17.98%	0.20%	0.49%	2.67%	100.00%

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score								Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain gedung	Fasilitas lapangan	Kondisi Bangunan	Kualitas Lapangan	Traffic Kunjungan	
1	GOR Badminton Kota Madiun	0.27	1.28	2.20	0.02	0.72	0.01	0.02	0.13	4.67
2	GOR Badminton Sanika Satyawadi	0.22	1.14	1.54	0.03	0.90	0.01	0.02	0.11	3.97
3	GOR Cendekia	0.27	1.14	1.76	0.02	0.63	0.01	0.01	0.08	3.93
4	GOR Bulu Tangkis Kejuron	0.16	1.14	1.32	0.02	0.72	0.01	0.02	0.11	3.50
5	GOR Bulutangkis Manisrejo	0.19	1.42	2.20	0.02	0.72	0.01	0.02	0.13	4.73

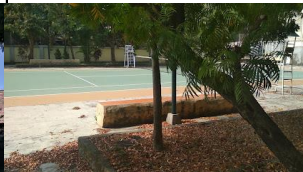
No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/m ² /bulan)	Score
1	GOR Badminton Kota Madiun		4.67
2	GOR Badminton Sanika Satyawadi	75,000	3.97
3	GOR Cendekia	50,000	3.93
4	GOR Bulu Tangkis Kejuron	75,000	3.50
5	GOR Bulutangkis Manisrejo	40,000	4.73

Persamaan: $Y = 172317,3141 + -27853,0227x$

diperoleh: **Rp42,252.04**

Tarif sewa **Rp40,000.00**

Lampiran 3 Perbandingan Data Pasar Aset Lapangan Tennis Kota Madiun

Uraian	Lapangan Tennis				
	Lapangan Tennis Kota Madiun	Lapangan Tennis Antariksa	Lapangan Tennis PG Rejagung	Lapangan Tennis RPH Kehutanan	Lapangan Tennis Kalimantan
Pengelola	Pemerintah Daerah (Pemkot)	Swasta (Lokal)	Swasta (Lokal)	Pemerintah Daerah (Dinas Kehutanan)	Swasta (Lokal)
Lokasi	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117	Klegen, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117	Jl. Yos Sudarso No.23, Patihan, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63123	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Fasilitas Lapang	Kamar Mandi	Kamar Mandi	Kamar Mandi	Kamar Mandi	Kamar Mandi
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
Kualitas Lapangan	Indoor & Outdoor	Outdoor	Outdoor	Outdoor	Indoor
Ilustrasi					
Harga Sewa /jam		50,000	25,000	50,000	45,000

Lampiran 4 Analisis Quality Rating Aset Lapangan Tennis Kota Madiun

No	Retail	Indikator								Harga Sewa Dasar (Rp/m ² /bulan)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Indoor / Outdoor	Fasilitas Bangunan	Kondisi Bangunan	Kualitas Lapangan	Traffic Kunjungan	
1	Lapangan Tennis Kota Madiun	5.00	5.00	3.50	3.00	4.00	4.00	5.00	3.50	
2	Lapangan Tennis Antarksa	3.50	4.00	4.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.00	50,000
3	Lapangan Tennis PG Rejoagung	4.00	5.00	5.00	3.00	4.00	3.50	4.00	3.50	25,000
4	Lapangan Tennis RPH Kehutanai	4.00	4.00	4.00	3.00	4.00	3.50	4.00	4.00	50,000
5	Lapangan Tennis Kalimantan	4.50	4.00	3.50	5.00	4.00	4.50	5.00	4.00	45,000
	Correlation	-	0.17	-	0.14	-	0.42	-	0.06	0.07
	Correlation ²		0.03		0.02		0.18		0.00	1.89
	Bobot	1.55%	50.72%	36.77%	1.04%	9.32%	0.16%	0.16%	0.28%	100.00%

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score								Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Indoor / Outdoor	Fasilitas Bangunan	Kondisi Bangunan	Kualitas Lapangan	Traffic Kunjungan	
1	Lapangan Tennis Kota Madiun	0.08	2.54	1.29	0.03	0.37	0.01	0.01	0.01	4.33
2	Lapangan Tennis Antarksa	0.05	2.03	1.47	0.03	0.28	0.00	0.01	0.01	3.88
3	Lapangan Tennis PG Rejoagung	0.06	2.54	1.84	0.03	0.37	0.01	0.01	0.01	4.86
4	Lapangan Tennis RPH Kehutanai	0.06	2.03	1.47	0.03	0.37	0.01	0.01	0.01	3.99
5	Lapangan Tennis Kalimantan	0.07	2.03	1.29	0.05	0.37	0.01	0.01	0.01	3.84

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/m ² /bulan)	Score
1	Lapangan Tennis Kota Madiun	-	4.33
2	Lapangan Tennis Antarksa	50,000	3.88
3	Lapangan Tennis PG Rejoagung	25,000	4.86
4	Lapangan Tennis RPH Kehutanai	50,000	3.99
5	Lapangan Tennis Kalimantan	45,000	3.84
	0		-

Persamaan: $Y = 137754,3424 + -22952,8536$
 diperoleh:
 Tarif sewa **Rp38,398.07**
 Pembulatan **Rp921,553.66 /hari**
 Rp900,000.00 /hari
 Rp37,500.00 per line per jam

Lampiran 5 Perbandingan Data Pasar Aset Kamar Gedung Diklat Kota Madiun

Uraian	Kamar/Hotel				
	Kamar Gedung Diklat Pemkot Madiun	Hotel Setia Budi	Hotel Taman Indah	Hotel Setya Syariah	Hotel Kharisma 1
Pengelola	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal
Lokasi	Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur	Jalan Mangga No. 4, Taman, Madiun, Jawa Timur	Jl. Kemiri No.9B, Taman, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur	Jalan Nori No 27, Manguharjo, Madiun, Jawa Timur	Jl. Dr. Soetomo No. 35, Manguharjo, Madiun, Jawa Timur, Indonesia, 63117
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Tempat makan	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada
Fasilitas keamanan	24 jam	24 jam	24 jam	24 jam	24 jam
Fasilitas kebersihan	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	ATM, Kafe, Minimarket, Alun Aliun	Minimarket, Alon-Alon Madiun	Stasiun Madiun, RS Griya Husada	ATM, Minimarket, Stasiun Madiun
Fasilitas Hotel	Ruang Meeting	Restoran, Ruang meeting	Ruang Meeting	Restoran	Ruang Meeting
Akses antar lantai	Tangga	Lift, Tangga	Tangga	Tangga	Lift, tangga
Furniture	Furnish	Furnish	Furnish	Furnish	Furnish
Ilustrasi					
Harga Sewa (m2/bulan)		271,386	139,500	169,000	216,867

Lampiran 6 Analisis Quality Rating Aset Kamar Gedung Diklat Kota Madiun

Kamar Kapasitas 4 Orang									
No	Retail	Indikator							Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Kamar Gedung Diklat Pemkot Ma	5.00	5.00	5.00	3.00	3.00	3.00	4.50	
2	Hotel Setia Budi	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	4.00	5.00	271,386
3	Hotel Taman Indah	4.00	4.00	4.50	3.50	3.50	3.50	4.00	139,500
4	Hotel Setya Syariah	4.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	4.00	169,000
5	Hotel Kharisma 1	5.00	5.00	4.50	4.00	5.00	4.50	5.00	216,867
	Correlation	0.20	0.34	0.54	0.90	0.90	0.65	0.90	
	Correlation ²	0.04	0.11	0.29	0.81	0.81	0.42	0.81	3.29
	Bobot	1.26%	3.48%	8.93%	24.52%	24.52%	12.77%	24.52%	100.00%

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score							Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Kamar Gedung Diklat Pemkot Ma	0.06	0.17	0.45	0.74	0.74	0.38	1.10	3.64
2	Hotel Setia Budi	0.05	0.14	0.45	0.98	1.23	0.51	1.23	4.58
3	Hotel Taman Indah	0.05	0.14	0.40	0.86	0.86	0.45	0.98	3.74
4	Hotel Setya Syariah	0.05	0.10	0.27	0.86	0.86	0.45	0.98	3.57
5	Hotel Kharisma 1	0.06	0.17	0.40	0.98	1.23	0.57	1.23	4.65

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam) (Y)	Score (X)
1	Kamar Gedung Diklat Pemkot Ma	160,000	3.64
2	Hotel Setia Budi	271,386	4.58
3	Hotel Taman Indah	139,500	3.74
4	Hotel Setya Syariah	169,000	3.57
5	Hotel Kharisma 1	216,867	4.65
			-

Persamaan: $Y = -161509.6505 + 87230.4475x$
diperoleh: **Rp156,123.23**
Tarif sewa **Rp160,000.00**

Lampiran 7 Analisis Quality Rating Aset Kamar Gedung Diklat Kota Madiun

Kamar Kapasitas 2 Orang										
No	Retail	Indikator							Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam)	
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan		
1	Kamar Gedung Diklat Pemkot Ma	5.00	5.00	5.00	4.00	4.00	3.50	4.50		
2	Hotel Setia Budi	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	4.00	5.00	271,386	
3	Hotel Taman Indah	4.00	4.00	4.50	3.00	3.50	3.50	4.00	139,500	
4	Hotel Setya Syariah	4.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	4.00	169,000	
5	Hotel Kharisma 1	5.00	5.00	4.50	4.00	5.00	4.50	5.00	216,867	
	Correlation	0.20	0.34	0.54	0.90	0.90	0.65	0.90		
	Correlation^2	0.04	0.11	0.29	0.81	0.81	0.42	0.81	3.29	
	Bobot	1.26%	3.48%	8.93%	24.52%	24.52%	12.77%	24.52%	100.00%	

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score							Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Kamar Gedung Diklat Pemkot M	0.06	0.17	0.45	0.98	0.98	0.45	1.10	4.20
2	Hotel Setia Budi	0.05	0.14	0.45	0.98	1.23	0.51	1.23	4.58
3	Hotel Taman Indah	0.05	0.14	0.40	0.74	0.86	0.45	0.98	3.61
4	Hotel Setya Syariah	0.05	0.10	0.27	0.74	0.86	0.45	0.98	3.44
5	Hotel Kharisma 1	0.06	0.17	0.40	0.98	1.23	0.57	1.23	4.65

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam) (Y)	Score (X)
1	Kamar Gedung Diklat Pemkot M	210,000	4.20
2	Hotel Setia Budi	271,386	4.58
3	Hotel Taman Indah	139,500	3.61
4	Hotel Setya Syariah	169,000	3.44
5	Hotel Kharisma 1	216,867	4.65
			-

Persamaan: $Y = -116784.6632 + 77634.6224X$
diperoleh: **Rp208,932.69**
Tarif sewa **Rp210,000.00**

Lampiran 8 Perbandingan Data Pasar Aset Kamar Wisma Haji Kota Madiun

Uraian	Kamar/Hotel				
	Kamar Wisma Haji Kota Madiun	Tristar Hotel	Sky In Homestay Syariah	Hotel Setya Syariah	Hotel Abdul Rahman
Pengelola	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal
Lokasi	Jl. Ring Road Barat, Ngegong, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Jendral Urip Sumoharjo, Nambangan Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Mojopahit No.2, Winongo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jalan Nori No 27, Manguharjo, Madiun, Jawa Timur	Jl. Tidar No.5, Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Tempat makan	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada
Fasilitas keamanan	24 jam	24 jam	24 jam	24 jam	24 jam
Fasilitas kebersihan	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	Presiden Plaza, RS Islam Siti Aisyah Madiun	RSUD Sogaten, Minimarket, ATM	Stasiun Madiun, RS Griya Husada	ATM, Minimarket, Apotek
Fasilitas Hotel	Ruang meeting	Restoran	Tidak ada	Restoran	Restoran
Akses antar lantai	Tangga	Tangga	Tangga	Tangga	Tangga
Furniture	Furnish	Furnish	Furnish	Furnish	Furnish
Ilustrasi					
Harga Sewa (m2/bulan)		135,000	160,278	169,000	167,443

Lampiran 9 Analisis Quality Rating Aset Kamar Wisma Haji Kota Madiun

Kamar AC										
No	Retail	Indikator							Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam)	
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan		
1	Kamar Wisma Haji Kota M	4.00	5.00	5.00	3.00	3.00	3.00	4.50		
2	Tristar Hotel	5.00	4.50	4.00	2.00	2.50	3.50	5.00	135,000	
3	Sky In Homestay Syariah	4.00	4.00	4.50	3.00	3.00	3.50	4.00	160,278	
4	Hotel Setya Syariah	4.00	3.00	3.00	4.50	4.00	4.00	4.00	169,000	
5	Hotel Abdul Rahman	4.00	3.00	3.00	4.50	3.00	4.00	5.00	167,443	
	Correlation	- 0.97	- 0.90	- 0.55	0.93	0.76	0.75	- 0.49		
	Correlation ²	0.94	0.82	0.30	0.86	0.57	0.57	0.24	4.31	
	Bobot	21.86%	18.97%	6.96%	20.06%	13.33%	13.21%	5.61%	100.00%	

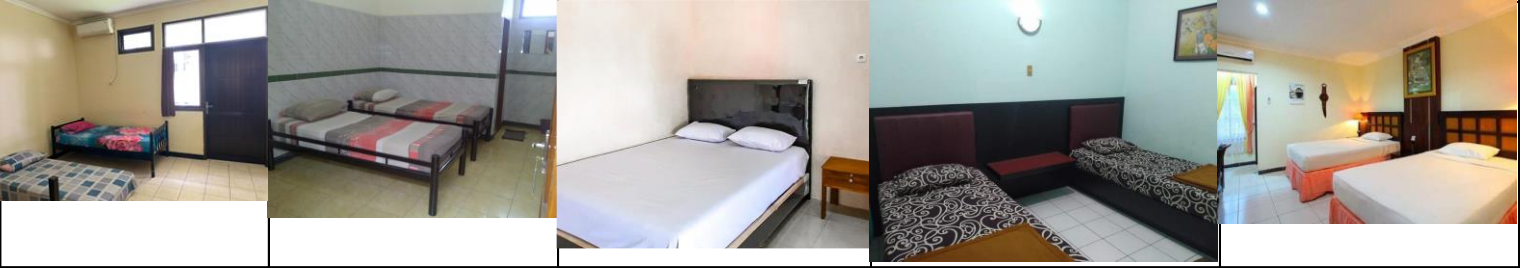
* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score							Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Kamar Wisma Haji Kota M	0.87	0.95	0.35	0.60	0.40	0.40	0.25	3.82
2	Tristar Hotel	1.09	0.85	0.28	0.40	0.33	0.46	0.28	3.70
3	Sky In Homestay Syariah	0.87	0.76	0.31	0.60	0.40	0.46	0.22	3.63
4	Hotel Setya Syariah	0.87	0.57	0.21	0.90	0.53	0.53	0.22	3.84
5	Hotel Abdul Rahman	0.87	0.57	0.21	0.90	0.40	0.53	0.28	3.76

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam) (Y)	Score (X)
1	Kamar Wisma Haji Kota M	170,000	3.82
2	Tristar Hotel	135,000	3.70
3	Sky In Homestay Syariah	160,278	3.63
4	Hotel Setya Syariah	169,000	3.84
5	Hotel Abdul Rahman	167,443	3.76
			-

Persamaan: $Y = -147890,4764 + 81934,555x$
diperoleh: **Rp165,217.93**
Tarif sewa **Rp170,000.00**

Lampiran 10 Analisis Quality Rating Aset Kamar Wisma Haji Kota Madiun

Uraian	Kamar/Hotel				
	Kamar Wisma Haji Kota Madiun	Tristar Hotel	Sky In Homestay Syariah	Hotel Taman Indah	Hotel Abdul Rahman
Pengelola	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal
Lokasi	Jl. Ring Road Barat, Ngegong, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Jendral Urip Sumoharjo, Nambangan Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Mojopahit No.2, Winongo, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Kemiri No.9B, Taman, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Tidar No.5, Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Tempat makan	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada
Fasilitas keamanan	24 jam	24 jam	24 jam	24 jam	24 jam
Fasilitas kebersihan	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	Presiden Plaza, RS Islam Siti Aisyah Madiun	RSUD Sogaten, Minimarket, ATM	Minimarket, Alon-Alon Madiun	ATM, Minimarket, Apotek
Fasilitas Hotel	Ruang meeting	Restoran	Tidak ada	Ruang Meeting	Restoran
Akses antar lantai	Tangga	Tangga	Tangga	Tangga	Tangga
Furniture	Furnish	Furnish	Furnish	Furnish	Furnish
Ilustrasi					
Harga Sewa (m2/bulan)		135,000	160,278	113,636	133,175

Lampiran 11 Analisis Quality Rating Aset Kamar Wisma Haji Kota Madiun

Kamar Non AC										
No	Retail	Indikator								Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan		
1	Kamar Wisma Haji Kota M	3.50	4.00	4.50	2.50	3.00	3.00	3.00		
2	Tristar Hotel	3.50	3.50	3.50	2.00	2.00	2.00	4.00	135,000	
3	Sky In Homestay Syariah	4.00	3.50	4.00	3.50	4.00	3.50	3.50	160,278	
4	Hotel Taman Indah	5.00	4.00	4.00	3.00	5.00	4.00	4.00	113,636	
5	Hotel Abdul Rahman	4.00	3.00	3.00	4.50	5.00	5.00	5.00	133,175	
	Correlation	- 0.60	- 0.42	0.09	0.16	- 0.29	- 0.19	- 0.41		
	Correlation^2	0.36	0.17	0.01	0.02	0.08	0.04	0.17	0.85	
	Bobot	42.17%	20.44%	1.06%	2.90%	9.60%	4.28%	19.55%	100.00%	

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score							Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Hotel	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Kamar Wisma Haji Kota M	1.48	0.82	0.05	0.07	0.29	0.13	0.59	3.42
2	Tristar Hotel	1.48	0.72	0.04	0.06	0.19	0.09	0.78	3.35
3	Sky In Homestay Syariah	1.69	0.72	0.04	0.10	0.38	0.15	0.68	3.76
4	Hotel Taman Indah	2.11	0.82	0.04	0.09	0.48	0.17	0.78	4.49
5	Hotel Abdul Rahman	1.69	0.61	0.03	0.13	0.48	0.21	0.98	4.13

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam) (Y)	Score (X)
1	Kamar Wisma Haji Kota M	120,000	3.42
2	Tristar Hotel	135,000	3.35
3	Sky In Homestay Syariah	160,278	3.76
4	Hotel Taman Indah	113,636	4.49
5	Hotel Abdul Rahman	133,175	4.13
			-

Persamaan: $Y = -105912,0616 + 66648,5332X$
 diperoleh: **Rp121,804.98**
 Tarif sewa **Rp120,000.00**

Lampiran 12 Analisis Quality Rating Aula Wisma Haji Kota Madiun

Uraian	Aula				
	Aula Besar Wisma Haji Kota Madiun	Ballroom I Club Madiun	Graha Cendekia	Gedung Serba Guna Tri Dharma	Aula Grha Wana Java
Pengelola	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal
Lokasi	Jl. Ring Road Barat, Ngegong, Kec. Manguharjo, Kota Madiun, Jawa Timur	Jl. Bali No.17, Kejuron, Madiun, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	Jalan Auri No. 6, Kanigoro, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63118	Jl. Cokroaminoto No.63, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Toilet	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada
Kapasitas Aula (orang)	900	150	1000	500	700
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	Transmart Madiun, RSUD Soedono Madiun	Gereja Katolik Mater Dei, ATM	Dharma Husada Apotek,	ATM, Minimarket, Apotek
Fasilitas Aula	AC, sound system, lcd screen dan projector, panggung	Restoran, AC, sound mic, lcd screen dan projector, panggung	AC, Sound system, lcd screen dan projector	AC, Sound System, Ruangan Dapur Catering, Ruang Rias, Lift untuk akses lantai 2	Restoran, AC, Panggung
Ilustrasi					
Harga Sewa (pagi - siang)		3,000,000	8,500,000	9,000,000	9,000,000

Lampiran 13 Analisis Quality Rating Aula Wisma Haji Kota Madiun

No	Retail	Indikator								Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Besar Wisma Haji Kota Madiun	3.50	5.00	5.00	3.00	3.50	4.00	3.50	4.00	
2	Ballroom I Club Madiun	5.00	4.50	4.00	5.00	3.50	4.00	4.50	4.00	3,000,000
3	Graha Cendekia	4.00	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00	4.00	4.00	8,500,000
4	Gedung Serba Guna Tri Dharma	4.50	5.00	4.50	4.00	5.00	4.00	4.00	3.50	9,000,000
5	Aula Griha Wana Java	5.00	4.00	5.00	5.00	4.00	4.50	5.00	5.00	9,000,000
	Correlation	-	0.46	0.58	-	0.54	0.69	0.46	-	0.13
	Correlation ²		0.21	0.34		0.29	0.48	0.21		0.02
	Bobot	13.37%	1.13%	21.16%	18.52%	29.97%	13.37%	1.13%	1.36%	100.00%

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score								Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Besar Wisma Haji Kota Madiun	0.47	0.06	1.06	0.56	1.05	0.53	0.04	0.05	3.82
2	Ballroom I Club Madiun	0.67	0.05	0.85	0.93	1.05	0.53	0.05	0.05	4.18
3	Graha Cendekia	0.53	0.06	0.85	0.74	1.20	0.67	0.05	0.05	4.14
4	Gedung Serba Guna Tri Dharma	0.60	0.06	0.95	0.74	1.50	0.53	0.05	0.05	4.48
5	Aula Griha Wana Java	0.67	0.05	1.06	0.93	1.20	0.60	0.06	0.07	4.62

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/aula/pagi-malam) (Y)	Score (X)
1	Aula Besar Wisma Haji Kota Madiun	4,000,000	3.82
2	Ballroom I Club Madiun	3,000,000	4.18
3	Graha Cendekia	8,500,000	4.14
4	Gedung Serba Guna Tri Dharma	9,000,000	4.48
5	Aula Griha Wana Java	9,000,000	4.62
			-

Persamaan: $Y = -23607867,2403 + 7114320,8359 \times$
diperoleh: **Rp3,535,907.26**
Tarif sewa **Rp4,000,000.00**

Lampiran 14 Analisis Quality Rating Aula Gedung Diklat Kota Madiun

Uraian	Aula				
	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot Madiun	Ballroom I Club Madiun	Graha Cendekia	Gedung Serbaguna Tri Dharma	Aula Grha Wanajava
Pengelola	Pemerintah Daerah	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal	Swasta Lokal
Lokasi	Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	Jl. Bali No.17, Kejuron, Madiun, Kota Madiun, Jawa Timur 63132	Kanigoro, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63118	Jl. Cokroaminoto No.63, Kejuron, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur 63133	Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63117
Parkir	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2	Ada untuk roda 4 dan roda 2
Toilet	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada
Kapasitas Aula (orang)	250-300	150	1000	500	700
Fasilitas Lingkungan	ATM, Kafe, Masjid, Stadion, Minimarket	Presiden Plaza, RS Islam Siti Aisyah Madiun	RSUD Sogaten, Minimarket, ATM	Minimarket, Alon-Alon Madiun	ATM, Minimarket, Apotek
Fasilitas Aula	AC, sound system, lcd screen dan projector, panggung	Restoran, AC, sound mic, lcd screen dan projector, panggung	AC, Sound system, lcd screen dan projector	AC, Sound System, Ruangan Dapur Catering, Ruang Rias, Lift untuk akses lantai 2	Restoran, AC, Panggung
Ilustrasi					
Harga Sewa (pagi - siang)		3,000,000	8,500,000	9,000,000	9,000,000

Lampiran 15 Analisis Quality Rating Aula Gedung Diklat Kota Madiun

No	Retail	Indikator								Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam)
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot	4.00	3.50	3.00	4.00	4.50	3.50	3.50	4.00	
2	Ballroom I Club Madiun	5.00	4.50	4.00	5.00	4.00	3.00	4.50	4.00	3,000,000
3	Graha Cendekia	4.00	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00	4.00	4.00	8,500,000
4	Gedung Serbaguna Tri Dharma	4.50	5.00	4.50	4.00	5.00	4.00	4.00	3.50	9,000,000
5	Aula Grha Wanajava	5.00	4.00	5.00	5.00	4.00	4.50	5.00	4.00	9,000,000
	Correlation	-	0.13	0.58	-	0.54	0.37	0.84	-	0.37
	Correlation ²	0.21	0.02	0.34	0.29	0.14	0.71	0.02	0.14	1.86
	Bobot	11.41%	0.96%	18.06%	15.81%	7.36%	38.07%	0.96%	7.36%	100.00%

* Biaya sewa ditambah biaya listrik dan air karena belum termasuk biaya sewa

No	Retail	Score								Total Score
		Lokasi	Aksesibilitas	Parkir	Desain Bangunan	Fasilitas Aula	Kapasitas	Kondisi Bangunan	Fasilitas Lingkungan	
1	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot	0.46	0.03	0.54	0.63	0.33	1.33	0.03	0.29	3.66
2	Ballroom I Club Madiun	0.57	0.04	0.72	0.79	0.29	1.14	0.04	0.29	3.90
3	Graha Cendekia	0.46	0.05	0.72	0.63	0.29	1.90	0.04	0.29	4.39
4	Gedung Serbaguna Tri Dharma	0.51	0.05	0.81	0.63	0.37	1.52	0.04	0.26	4.19
5	Aula Grha Wanajava	0.57	0.04	0.90	0.79	0.29	1.71	0.05	0.29	4.65

No	Retail	Harga Sewa Dasar (Rp/kamar/malam) (Y)	Score (X)
1	Aula Besar Gedung Diklat Pemkot	2,700,000	3.66
2	Ballroom I Club Madiun	3,000,000	3.90
3	Graha Cendekia	8,500,000	4.39
4	Gedung Serbaguna Tri Dharma	9,000,000	4.19
5	Aula Grha Wanajava	9,000,000	4.65
			-

Persamaan: $Y = -24462310,3077 + 7434281,4495X$
diperoleh: **Rp2,718,679.51**
Tarif sewa **Rp2,700,000.00**



Lembaga Kajian Fakultas Teknik
Universitas Gadjah Mada



Pemerintah
Kota Madiun