

BAB IV

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

4.1. Gambaran Umum Kota Kupang

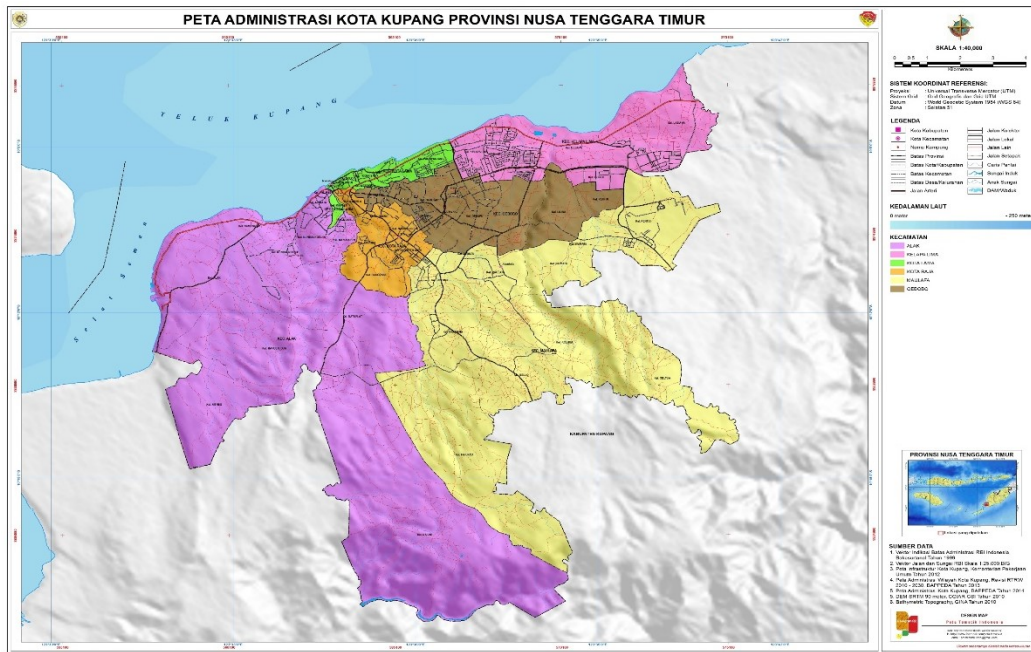
Kota Kupang merupakan pusat pemerintahan di Provinsi NTT yang terletak di bagian tenggara Provinsi. Secara geografis pemerintahan, Kota Kupang terletak di selatan khatulistiwa yaitu pada posisi $123^{\circ} 32'23''$ - $123^{\circ} 37'01''$ Bujur Timur dan $10^{\circ} 39'58''$ - $10^{\circ} 17'39''$ Lintang Selatan. Luas wilayah Kota Kupang terdiri atas wilayah darat seluas $165,34 \text{ Km}^2$ atau seluas 16.534 Ha, sebesar 0,37 persen dari total luas Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Teluk Kupang;
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan nekamese dan Kecamatan Taebenu Kabupaten Kupang;
3. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Kupang Tengah dan Kupang Barat Kabupaten Kupang;
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Kupang Barat di Kabupaten Kupang dan juga Selat Semau.

Kota Kupang berada di ujung barat pulau Timor, dengan status sebagai Ibu Kota Provinsi Nusa Tenggara Timur yang terletak dibagian paling selatan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan sendirinya, perkembangan Kota Kupang ke depan akan menjadi pintu gerbang masuk/keluar arus lalu lintas (entry and exit gate) orang, barang dan jasa tidak saja pada aras lokal, regional dan nasional tetapi sudah meluas pada lingkup global.

Gambar 4.1

Peta Administrasi Kota Kupang



Sumber : Peta Tematik Indonesia (2024)

Secara Topografis, daerah tertinggi di atas permukaan laut di bagian Selatan Kota Kupang yaitu 100-350 Meter, daerah terendah di atas permukaan laut di bagian Utara 0-50 Meter, Tingkat kemiringannya 15 persen. Pembentukan tanah terdiri dari bahan keras (batu karang) bahan Non Vulkanis. Bahan-bahan mediteran/rencina/liotsol terdapat di Kecamatan Alak, Maulafa, Oebobo, Kelapa Lima, Kota Raja, dan Kota lama. Wilayah Kota Kupang sama halnya dengan iklim di daerah lainnya dalam wilayah Kabupaten Kupang, yaitu iklim kering yang dipengaruhi oleh angin muson dengan musim hujan pendek, sekitar bulan November sampai dengan Maret dengan suhu udara berkisar antara 20,16⁰C sampai dengan

31⁰C. Sedangkan musim kering sekitar bulan april sampai dengan bulan Oktober dengan suhu udara 29,1⁰C sampai dengan 33,4⁰C.

4.2. Visi dan Misi Kota Kupang

4.2.1. Visi Kota Kupang

Visi Kota Kupang, adalah “Terwujudnya Kota Kupang yang Layak Huni,cerdas, Mandiri dan Sejahtera dengan Tata Kelola Bebas KKN”.

4.2.2. Misi Kota Kupang

Misi Kota Kupang, adalah :

1. Mengembangkan Sumberdaya manusia yang sehat, cerdas, berakhlak, profesional dan berdaya saing (Kupang Sehat – Cerdas).
2. Mengembangkan perekonomian di Kota Kupang yang berdaya saing dengan meningkatkan peran swasta (Kupang Makmur).
3. Meningkatkan kesejahteraan sosial dan mengembangkan budaya kota yang tertib, aman, kreatif dan berprestasi dalam menunjang kota jasa (Kupang Bagaya – Berprestasi).
4. Mempersiapkan Kota Kupang menuju metropolitan yang berwawasan lingkungan (Kupang Hijau).
5. Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang bebas KKN dan transparansi pengelolaan keuangan (KUPANG JUJUR).
6. Membangun Kota Kupang sebagai rumah besar persaudaraan dan kerukunan lintas SARA (KUPANG RUKUN DAN DAMAI)

4.3. Visi Dan Misi PD Pasar Kota Kupang

4.3.1. Visi PD Pasar Kota Kupang

Menjadikan pasar rakyat yang aman, nyaman dan professional serta menjadi kebanggaan masyarakat Kota Kupang

4.3.2. Misi PD Pasar Kota Kupang

1. Membangun pasar rakyat yang rapi, bersih, aman dan nyaman bagi semua orang;
2. Mengoptimalkan kegiatan promosi untuk meningkatkan daya Tarik bagi pedagang dan pembeli;
3. Meningkatkan budaya profesionalitas SDM yang berdaya saing dalam memberikan pelayanan yang bermutu dan berkualitas;
4. Optimalisasi potensi pasar untuk meningkatkan pendapatan dengan menerapkan *Content Management System* (CMS)
5. Membangun unit usaha baru yang dapat meningkatkan pendapatan baik bagi perusahaan maupun sumbangsih kepada PAD Kota Kupang
6. Meningkatkan kerjasama dan sinergi dengan berbagai stakeholder.

4.4. Jumlah Penduduk Kota Kupang

Jumlah penduduk Kota Kupang selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Penduduk kota kupang tersebar di enam (6) Kecamatan dan di 50 Kelurahan. Perkembangan jumlah penduduk Kota Kupang menurut jenis kelamin dapat dilihat pada tabel dibawah:

Tabel 4.1
Jumlah Penduduk Kota Kupang

| No | Kecamatan | Banyaknya Penduduk | | Jumlah | % |
|--------|-------------|--------------------|------------------|---------|------|
| | | Laki Laki (Jiwa) | Perempuan (Jiwa) | | |
| 1 | Alak | 83.440 | 41.253 | 83.440 | 17,9 |
| 2 | Maulafa | 106.130 | 52.124 | 106.130 | 22,7 |
| 3 | Oebobo | 105.080 | 59.349 | 105.080 | 22,5 |
| 4 | Kota Raja | 56.690 | 36.794 | 56.690 | 12,1 |
| 5 | Kelapa Lima | 78.470 | 42.143 | 78.470 | 16,8 |
| 6 | Kota Lama | 36.110 | 24.871 | 36.110 | 7,75 |
| Jumlah | | 239.345 | 226.575 | 468.910 | 100 |

Sumber : BPS Kota Kupang (2024)

Dari tabel diatas jumlah penduduk Kota Kupang lebih banyak tersebar di Kecamatan Maulafa yaitu sebanyak 106.130 jiwa atau sebesar 22,7 %, sedangkan jumlah penduduk di Kecamatan Kota Lama merupakan jumlah penduduk yang paling sedikit yaitu sebanyak 36.110 jiwa atau sebesar 7,75 %. Jika dilihat menurut jenis kelamin, penduduk laki-laki lebih dominan dibandingkan dengan penduduk perempuan yaitu sebesar 239.345 Jiwa.

4.5. Dasar Hukum Pembentukan PD. Pasar Kota Kupang

Perda Kota Kupang nomor 6 tahun 2016 tentang pencabutan Perda nomor 2 tahun 2005 tentang retribusi pasar sebagaimana telah diubah dengan Perda kota Kupang nomor 12 tahun 2006. Perubahan atas peraturan daerah kota Kupang nomor 2 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar, Walikota Kupang :

- a. Bahwa retribusi pelayanan pasar merupakan pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan pribadi atau badan;
- b. Bahwa unit pelaksana teknis daerah pasar telah berubah bentuk menjadi badan usaha milik daerah dengan nama perusahaan daerah pasar sehingga tidak lagi menjadi bagian dari satuan kerja perangkat daerah pada pemerintah kota Kupang;
- c. Bahwa ketentuan pasal 116 ayat (2) undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah mengamanatkan bahwa dikecualikan dari objek retribusi pelayanan pasar adalah pelayanan fasilitas pasar yang dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta.
- d. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan peraturan daerah tentang pencabutan peraturan daerah kota kupang nomor 2 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar sebagaimana telah diubah dengan peraturan daerah kota kupang nomor 12 tahun 2006 perubahan atas peraturan daerah kota kupang nomor 02 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar.

Mengingat :

- a. pasal 18 ayat 6 undang - undang dasar negara republik indonesia tahun 1945.

- b. undang-undang nomor 5 tahun 1996 tentang pembentukan kotamadya daerah tingkat II kupang (lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1996 nomor 43, tambahan lembaran negara republik indonesia nomor 3633);
- c. undang - undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi (lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2009 nomor 130, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5049)
- d. undang-undang nomor 23 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah (lembaran negara Negara Republik Indonesia 2014 nomor 244) , (tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan undang - undang nomor 9 tahun 2015 tentang perubahan ke 2 atas undang - undang nomor 23 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah (lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2015 nomor 58, (tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5679)

Dengan persetujuan bersama dewan perwakilan rakyat daerah kota kupang dan Walikota Kupang memutuskan peraturan daerah tentang pencabutan peraturan daerah kota Kupang nomor 02 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar sebagaimana telah diubah dengan Perda nomor 12 tahun 2006. Adapun perubahan atas Perda kota Kupang nomor 2 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar.

pasal 1

peraturan daerah kota kupang nomor 02 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar (lembaran daerah kota kupang tahun 2005 nomor 2, tambahan lembaran

daerah kota kupang nomor 164) sebagaimana telah diubah dengan peraturan daerah kota kupang nomor 12 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan daerah nomor 02 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar (lembaran daerah kota kupang tahun 2006 nomor 12, tambahan lembaran daerah kota kupang nomor 178) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

pasal 2

peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Dengan tujuan agar semua orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Perda ini dengan penempatannya dalam lembaran aturan daerah kota kupang.

Penjelasan atas Perda Kota Kupang nomor 6 tahun 2016 tentang cabutan Perda kota kupang nomor 2 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar yang telah diubah dengan Perda kota kupang nomor 12 tahun 2006 perubahan atas peraturan daerah kota kupang nomor 2 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar

Umum :

Retribusi pelayanan pasar merupakan pungutan daerah sebagai bayaran atas jasa atau pemberian izin dari dari jasa yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Hal tersebut menunjukkan bahwa retribusi hanya dapat dipungut apabila terdapat jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah. dengan demikian maka jika yang menyediakan jasa atau pemberian izin tertentu bukan pemerintah daerah maka tidak dapat dilakukan

pungutan retribusi. unit pelaksana teknis daerah pasar telah berubah bentuk menjadi badan usaha milik daerah dengan nama perusahaan daerah pasar sehingga tidak lagi menjadi bagian dari satuan kerja perangkat daerah pada pemerintah daerah kota kupang. hal ini tentunya berdampak pada pungutan retribusi pelayanan pasar. ketika masih berbentuk unit pelaksana teknik daerah, pemerintah daerah dapat melakukan pungutan retribusi pelayanan pasar melalui peraturan daerah Kota Kupang nomor 02 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar sebagaimana telah diubah dengan peraturan daerah Kota Kupang nomor 12 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan daerah nomor 02 tahun 2005 tentang retribusi pelayanan pasar; maka setelah berbentuk badan usaha milik daerah dengan nama perusahaan daerah pasar tidak lagi dapat dilakukan pungutan retribusi pelayanan pasar, sebab perusahaan daerah pasar bukan bagian dari pemerintah daerah.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan pasal 116 ayat (2) undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah retribusi daerah mengamanatkan bahwa dikecualikan dari objek retribusi pelayanan pasar adalah pelayanan fasilitas pasar yang dikelola oleh BUMN, BUMD Dan Pihak Swasta.

4.6. Struktur Organisasi PD. Pasar Kota Kupang

BUMD ini memiliki struktur yang terdiri dari Badan Pengawas dan Direksi, yang dalam pengelolaan hariannya dilakukan oleh sejumlah pegawai yang

diterima dan diberhentikan berdasarkan Surat Keputusan Direksi. Struktur organisasi Perusahaan Daerah Pasar Kota Kupang terdiri dari :

1. Dewan Pengawas
 - a. Ketua
 - b. Sekretaris
 - c. Anggota
2. Direksi
 - a. Direktur Utama : Ferdinandus Leu, SP
 - b. Direktur I : Kretisana Jagi, SE. M.Si
 - c. Direktur II : Maksi Nomleni, SH, MH
3. Staf

Data karyawan terdiri dari karyawan tetap (Direksi) dan karyawan tidak tetap pada PD. Pasar Kota kupang tergambar dapa tabel berikut ini :

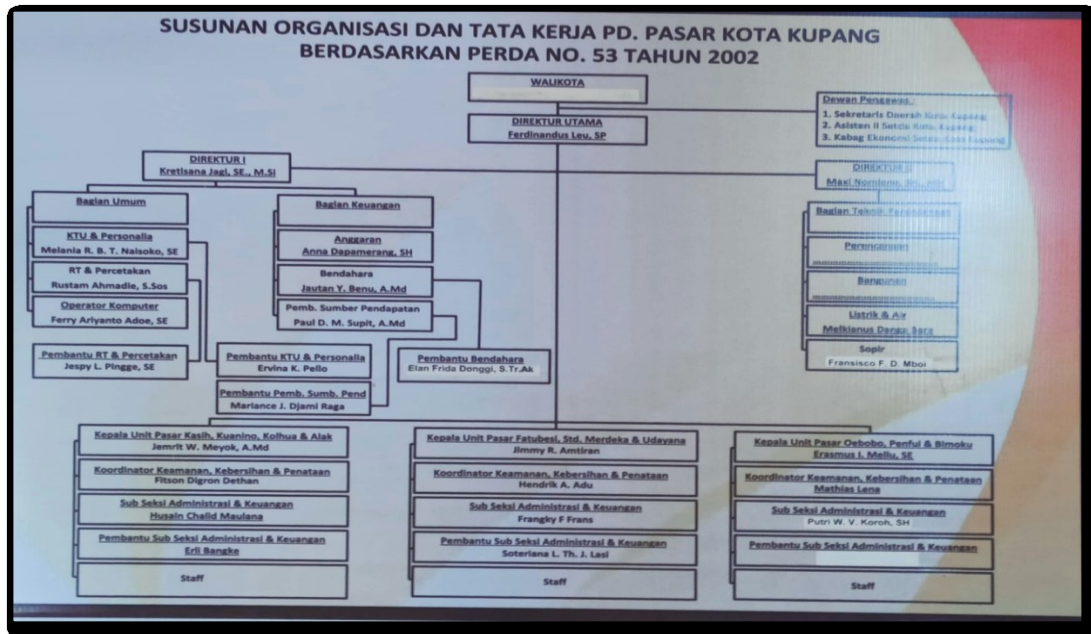
Tabel 4.2.
Data Staf Kantor PD. Pasar Kota Kupang

| No | Pegawai | Tahun | | | |
|----|-------------------------|-------|------|------|------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 1 | Pegawai Tetap (Direksi) | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2 | Pegawai Tidak Tetap | 53 | 50 | 50 | 51 |
| 3 | Tenaga Kebersihan | 18 | 18 | 18 | 17 |

Sumber : PD. Pasar Kota Kupang (2024)

Gambar 4.2

Struktur Organisasi



Sumber : PD. Pasar Kota Kupang (2024)

4.7. Lingkup Kerja, Objek Pengelolaan, dan Sumber Pendapatan PD. Pasar Kota Kupang

1. Lingkup kerja

PD PASAR berwenang mengelola 8 pasar tradisional yang berada di wilayah hukum pemerintahan Kota Kupang. Kedelapan pasar tersebut :

a. Pasar Kasih

Luas lahan ± 1,250 Ha terletak di Kelurahan Naikoten I kecamatan Oebobo, tepatnya diantara jalan Soeharto dan Jalan El Tari dibangun tahun 1974.

b. Pasar Fatubesi

Didirikan pada tahun 1980 yang terletak di kelurahan Fatubesi kecamatan Kota Lama dengan luas lahan ± 1 Ha .

c. Pasar Oebobo

Berada diatas lahan seluas ± 2 Ha terletak di kelurahan Fatululi kecamatan Oebobo yang dibangun sejak tahun 1981.

d. Pasar Kuanino

Terletak di jalan Pemuda kelurahan Kuanino kecamatan Oebobo dengan luas lahan ± 2.000 m² berdiri tahun 1978.

e. Pasar Kolhua

Pasar Kolhua berada diatas areal seluas ± 2 Ha yang terletak di kelurahan Kolhua kecamatan Maulafa berdiri sejak tahun 1995.

f. Pasar/Kios Stadion Merdeka

Terletak di jalan A. Yani kelurahan Merdeka, Kecamatan Kota Lama yang berdiri diatas lahan seluas $\pm 1,800$ M² didirikan tahun 1974.

g. Pasar/Kios Jalan Udayana

Terletak di Kelurahan Solor Kecamatan Kota Lama berdiri tahun 1980 diatas lahan seluas ± 200 m².

h. Pasar Kelurahan Penfui

Terletak di kelurahan Penfui kecamatan Maulafa.

i. Pasar Bimoku

Terletak di kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima

j. Pasar Alak

Terletak di Kelurahan Penkase Kecamatan Alak

2. Objek Pengelolaan

Objek yang dikelola oleh PD. Pasar Kota Kupang meliputi :

- a. Kios Pemerintah
- b. Kios Swadaya
- c. Los Bangsal
- d. Pelataran Terbuka Tetap
- e. Pelataran Terbuka Tidak Tetap
- f. MCK
- g. Kebersihan
- h. Parkir

3. Sumber Pendapatan

Sebagai pengelola jasa pasar, PD. PASAR mengumpulkan dan mengelola retribusi/Iuran dari para pedagang yang memanfaatkan lokasi pasar-pasar yang ada untuk menjual barang-barang dagangan mereka. Manajemen PD. PASAR KOTA KUPANG juga menyediakan fasilitas persewaan lokasi dan areal dalam wilayah pasar untuk dimanfaatkan para pedagang secara lebih efektif. Sumber pendapatan tersebut diperoleh dari :

- a. Retribusi/Iuran Harian
- b. Retribusi/Iuran Kontrak Kios Pemerintah
- c. Retribusi/Iuran Kontrak Tanah Kios Swadaya

- d. Retribusi/Iuran MCK
- e. Retribusi/Iuran Kebersihan
- f. Retribusi/Iuran Parkir