

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar Banyuasri merupakan aset berharga dengan status sebagai barang milik daerah (BMD) yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng. BMD ini merupakan aset yang tercatat pada pembukuan Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Buleleng yang dikuasakan penggunaan dan pengelolaannya kepada perusahaan daerah (PD) Pasar Argha Nayottama. Di bawah pengelolaan PD Pasar Argha Nayottama, aset Pasar Banyuasri dimanfaatkan melalui mekanisme sewa. Secara garis besar, sewa adalah pemanfaatan BMN/D oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan berupa uang tunai (Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah , 2020).

Aset pasar yang disewakan pada Pasar Banyuasri berupa ruko, kios, dan los. Menurut data dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Buleleng (2021), jumlah ruangan yang disewakan bagi para pedagang adalah 92 unit ruko, 780 unit los (580 los kering dan 200 los basah), dan 192 kios (184 kios biasa dan 8 kios khusus kuliner). Berdasarkan jumlah ruangan yang tersedia untuk disewakan, Pasar Banyuasri merupakan pasar dengan kategori tipe I.

Pasar dengan kategori tipe I merupakan tipe tertinggi dalam pengklasifikasian sebuah pasar rakyat. Pasar dengan tipe ini mampu menyediakan tempat pertemuan antara pembeli dan penjual dengan proses tawar menawar di lokasi tetap yang terdiri atas ruko, kios, dan los yang mampu menampung lebih dari 750 pedagang. (Peraturan Kepala Badan Standardisasi Nasional Nomor 7 Tahun 2015, 2015).

Menyandang status tertinggi dalam pengklasifikasian sebuah pasar rakyat, keberadaan Pasar Banyuasri diharapkan mampu mendongkrak pendapatan asli daerah (PAD) bagi Kabupaten Buleleng. Menurut penuturan dari Bapak Made Agus Yudiarsana selaku Direktur Operasional PD Pasar Argha Nayottama, tarif dasar sewa atas tempat berjualan di pasar ini per tahunnya mencapai Rp35.000.000,00 untuk ruko, Rp5.000.000,00 untuk kios, dan Rp2.000.000,00 untuk los. Tarif sewa lain yang juga diberlakukan adalah berupa tarif sewa atas tanah yang dihitung per tahun dan retribusi berupa karcis yang dihitung harian. Jika seluruh unit yang tersedia di Pasar Banyuasri terisi penuh oleh penyewa maka pendapatan daerah yang dihasilkan dari pasar ini sangat besar.

Nominal uang hasil pemanfaatan Pasar Banyuasri akan masuk ke kas daerah sebagai PAD Kabupaten Buleleng. Selain mendongkrak PAD, keberadaan pasar ini juga diharapkan mampu menjadi pusat perekonomian yang ditandai dengan volume perdagangan yang besar. Hal ini akan tercipta seiring dengan masifnya mobilitas pengunjung yang datang berbelanja ke Pasar Banyuasri. Tidak heran jika Pasar Banyuasri menjadi aset yang berharga bagi pemerintah Kabupaten Buleleng dengan berbagai proyeksi manfaat yang dihasilkannya.

Proyeksi manfaat Pasar Banyuasri sebagai pendongkrak PAD dan pusat perekonomian hingga saat ini masih jauh dari target yang diharapkan. Pasalnya, kondisi pasar terlihat sepi. Banyak ruko, kios, dan los yang masih belum tersewa. Kondisi ini semakin ironi mengingat Pasar Banyuasri baru saja selesai direnovasi dari berbagai aspek hingga menelan biaya mencapai Rp175.475.168.583,00 (Iswaratantra, 2021). Bangunan pasar yang berdiri cantik dan megah ditambah dengan fasilitas penunjang yang modern seolah-olah tidak memiliki daya tarik baik bagi pengunjung maupun pedagang.

Hal sebaliknya justru terjadi di halaman parkir Pasar Banyuasri yang difungsikan sebagai pasar tumpah mulai sore hari. Volume perdagangan yang terjadi relatif lebih besar dibandingkan dengan volume perdagangan di dalam gedung yang menyediakan ruang berupa ruko, kios, dan los. Kondisi ini menjadikan Pasar Banyuasri hanya dipenuhi oleh pedagang yang berjualan di pasar tumpah. Keberadaan ruko, kios, dan los yang tersedia di bangunan utama pasar nampak tidak dilirik oleh pedagang untuk disewa. Para pedagang yang berjualan di ruko, kios, ataupun los sebelum pasar ini direnovasi, lebih memilih untuk tidak menempati ruko, kios, atau losnya kembali. Salah satu alasan di balik semua fakta yang terjadi di lapangan disebabkan oleh besaran sewa yang ditetapkan oleh pengelola pasar.

Sewa yang dikenakan terhadap para pedagang atas tempat mereka berjualan setelah pasar direnovasi mengalami peningkatan yang sangat drastis. Peningkatannya tidak hanya pada nominal rupiah, melainkan juga dari jenis sewa yang harus dibayarkan. Pengenaan tarif dasar sewa sebagaimana yang telah disebutkan di atas masih dapat diterima oleh pedagang mengingat renovasi yang

dilakukan berdampak signifikan terhadap penambahan berbagai fasilitas. Akan tetapi, dengan adanya jenis sewa berupa sewa atas tanah dan retribusi harian menyebabkan beban sewa yang ditanggung pedagang semakin berat.

Beban tersebut terasa semakin berat bagi para pedagang ketika mengetahui kios ataupun los tempat mereka berjualan mengalami pemotongan luas hingga mencapai lima puluh persen. Sebelum pasar direnovasi, luas los pedagang adalah lima meter persegi, tetapi setelah direnovasi menjadi separuhnya. Meskipun luasannya berkurang, tarif sewa yang dikenakan bukan dihitung per meter persegi, melainkan per unit los yang ditempati. Hal ini yang memicu tarif sewa yang semula dikenakan atas satu los kini terasa harus dibayarkan terhadap dua los. Begitu pula yang terjadi atas pengenaan tarif sewa pada kios.

Fakta-fakta di atas menunjukkan bahwa ketersediaan ruko, kios, dan los pada bangunan utama Pasar Banyuasri terasa sepi dari aktivitas jual beli. Keberadaan pasar tumpah justru menjadi alternatif bagi para pedagang untuk berjualan. Dengan bermodalkan Rp7.000 per harinya, para pedagang sudah mampu untuk membayar sewa sehingga dapat menjajakan dagangannya.

Keberhasilan pemanfaatan Pasar Banyuasri sebagai BMD dengan mekanisme sewa ditentukan oleh penentuan tarif sewa. Tarif sewa yang ditetapkan harus wajar sehingga dapat diterima oleh berbagai pihak. Kewajaran tarif sewa yang terbentuk harus mengakomodasi tujuan dari penyewaan, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat baik PD pasar selaku pihak yang menyewakan maupun calon penyewa (Amborse & H.O., 1993). Nilai kewajaran sewa merupakan nilai yang paling diterima oleh seluruh pihak yang ada di pasar. Hal ini sesuai pendapat Epstein dan

Jermakowicz (2010) sebagai berikut: *“the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm’s length transaction.”*

Sementara jika kembali melihat fakta-fakta yang terjadi sebenarnya, para pedagang mengeluh dan merasa keberatan terhadap sewa yang mereka harus tanggung. Berdasarkan uraian sebelumnya, terdapat indikasi bahwa mekanisme pengenaan tarif sewa atas ruko, kios, dan los di Pasar Banyuasri dinilai terlalu mahal dan tidak wajar.

Berbagai pemaparan di atas menjadi alasan penulis dalam mengangkat objek Pasar Banyuasri dalam membuat karya tulis tugas akhir ini dengan judul “Analisis Kewajaran dan Faktor-Faktor Pembentuk Nilai Sewa pada Pasar Banyuasri Buleleng.” Tulisan ini mengkaji faktor-faktor yang membentuk nilai sewa atas kios, los, dan ruko di Pasar Banyuasri dan melihat kewajarannya. Nilai kewajaran sewa di Pasar Banyuasri dilihat dari perbandingan antara nilai sewa lapak di Pasar Banyuasri dan nilai sewa lapak sejenis yang berada di luar Pasar Banyuasri yang masih berada di Kota Singaraja.

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan rumusan yang diuraikan dalam latar belakang, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Faktor-faktor apa saja yang memengaruhi nilai sewa atas kios, ruko, dan los sebagai tempat para pedagang berjualan di Pasar Banyuasri?
2. Apakah terdapat perbedaan nilai sewa kios, ruko, dan los di Pasar Banyuasri dengan sewa atas lapak sejenis yang berada di luar Pasar Banyuasri?

1.3 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui faktor-faktor yang membentuk nilai sewa atas kios, ruko, dan los sebagai tempat para pedagang berjualan di Pasar Banyuasri.
2. Mengetahui ada tidaknya perbedaan nilai sewa kios, ruko, dan los di Pasar Banyuasri dengan nilai sewa lapak sejenis yang berada di luar Pasar Banyuasri.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2022 dengan mengambil objek berupa salah satu pasar tradisional yang ada di Kota Singaraja, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali. Meskipun berbentuk pasar tradisional, pasar tersebut kini telah bertransformasi menjadi pasar yang bercirikan pasar modern. Pasar sebagai objek penelitian ini diteliti lebih lanjut dengan melihat faktor-faktor pembentuk nilai sewa dan kewajarannya untuk saat ini dengan membandingkan nilai sewa kios, ruko, dan los di Pasar Banyuasri dan di luar Pasar Banyuasri yang ada di Kota Singaraja.

Faktor-faktor pembentuk nilai dianalisis menggunakan regresi linier berganda dengan melibatkan beberapa variabel kategori. Pemilihan variabel didasarkan atas observasi pada objek penelitian kemudian dilakukan seleksi atas variabel-variabel terpilih untuk menemukan variabel yang menjadi faktor pembentuk nilai sewa. Sementara kewajaran yang dimaksud adalah melihat kesamaan beban yang ditanggung penjual dalam menempati Pasar Banyuasri dibandingkan dengan

tempat yang sama di luar Pasar Banyuasri yang berada di Kota Singaraja. Analisis atas kewajaran nilai sewa menggunakan statistika uji Mann-Whitney.

Analisis yang berhasil dirumuskan merupakan hasil analisis penulis yang sedang menempuh pendidikan pada jenjang diploma tiga di Politeknik Keuangan Negara STAN. Apabila hasil kajian ini digunakan oleh pihak lain di kemudian hari, maka diperlukan analisis yang lebih komprehensif. Hal ini disebabkan karena kajian penulis dengan pihak-pihak yang nantinya menggunakan hasil kajian ini memiliki kepentingan dan fokus yang berbeda. Oleh sebab itu, hasil kajian ini sifatnya hanya menjadi kajian awal untuk dilakukan kajian yang lebih mendetail di kemudian hari.

1.5 Manfaat Penulisan

Dengan adanya penulisan karya tulis tugas akhir ini diharapkan mampu memberikan manfaat kepada berbagai pihak, baik kepada penilai, masyarakat, maupun kepada pengambil kebijakan di daerah.

Bagi penilai, hasil kajian yang tertuang dalam karya tulis ini diharapkan mampu menjadi sumber informasi untuk menentukan faktor-faktor yang membentuk nilai sewa atas objek khusus berupa pasar tradisional. Model yang berhasil dirumuskan nantinya diharapkan mampu menjadi pedoman bagi penilai dalam menentukan faktor penyesuaian terkait pembentukan nilai sewa dan dapat menjadi pertimbangan untuk melihat kewajaran nilai sewa yang terbentuk.

Bagi masyarakat, hasil analisis yang tertuang dalam karya tulis ini diharapkan menjadi sarana untuk menambah wawasan terkait kondisi Pasar Banyuasri yang

sebenarnya terjadi pasca renovasi. Selain itu, diharapkan mampu menjadi tolak ukur bagi mereka untuk memperhitungkan kewajaran tarif sewa yang dikenakan apabila nantinya berjualan di pasar tersebut.

Bagi pengambil kebijakan di daerah khususnya perusahaan daerah yang mengelola Pasar Banyuasri dan instansi lain yang terkait, hasil analisis ini diharapkan mampu menjadi gambaran awal terkait kondisi yang terjadi di Pasar Banyuasri sehingga kedepannya pihak-pihak tersebut mampu merumuskan kebijakan yang lebih baik.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan permasalahan yang menjadi isu utama pada penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal-hal yang diuraikan terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, manfaat, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memaparkan teori dan ketentuan yang relevan dengan topik yang dibahas. Pemaparan pada bab ini memuat beberapa subbab yang terdiri atas dasar hukum, barang milik daerah, pemanfaatan BMD berupa sewa, pasar dan pasar rakyat, konsep umum penilaian properti, konsep nilai, dan nilai pasar sebagai dasar nilai.

Bab ini menjadi landasan bagi penulis untuk melakukan analisis yang lebih mendalam atas faktor-faktor yang membentuk nilai sewa berupa ruko, kios, dan los

di Pasar Banyuasri dan perbandingan rata-rata nilai sewa tersebut dengan lapak sejenis yang berada di luar Pasar Banyuasri pada tahun 2022.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, dan pembahasan hasil.

1. Metode Pengumpulan Data

Bagian ini menjelaskan teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam menyusun tugas akhir ini. Penjelasan atas teknik pengumpulan data ini terbagi dalam beberapa bagian yang terdiri atas pendekatan penelitian, populasi penelitian, sampel penelitian, instrumen penelitian, variabel penelitian, analisis data yang digunakan, dan prosedur penelitian.

2. Gambaran Umum Objek Penulisan

Bagian ini mendeskripsikan secara umum objek penulisan yang diangkat oleh penulis yaitu Pasar Banyuasri. Hal-hal yang dideskripsikan terdiri atas lokasi, lapak pedagang (ruko, kios, dan los), dan fasilitas yang tersedia.

3. Pembahasan Hasil

Bagian ini memuat hasil pengumpulan dan pengolahan data yang dilakukan oleh penulis. Data-data yang diperoleh dianalisis menggunakan uji statistik. Uji statistik berupa analisis regresi ganda digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang membentuk nilai sewa lapak pada Pasar Banyuasri, sementara uji statistik berupa uji Mann-Whitney digunakan untuk melihat perbedaan rata-rata sewa lapak di Pasar

Banyuasri dengan sewa lapak sejenis di luar Pasar Banyuasri yang berada di Kota Singaraja.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini mengemukakan simpulan yang ditarik dari uraian-uraian pada bab-bab sebelumnya sekaligus menjawab pertanyaan yang tertuang dalam rumusan masalah. Selain itu, penulis juga mengemukakan saran yang relevan dengan pembahasan yang telah dilakukan.