

BAB IV

SIMPULAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan pada Bab II dan Bab III, ada dua kesimpulan yang dihasilkan.

1. Faktor-faktor yang memengaruhi nilai sewa atas ruko, kios, dan los sebagai tempat para pedagang berjualan di Pasar Banyuasri adalah jenis lapak dan jarak lapak ke pintu utama pasar.

Masing-masing variabel tersebut menjadi variabel yang paling signifikan berpengaruh terhadap nilai sewa ditunjukkan oleh nilai signifikansi yang kurang dari 0,05 ($\alpha = 5\%$). Hasil analisis atas variabel jenis lapak menjadi gambaran jika jenis tempat berjualan yang disewakan dengan luas, fasilitas, dan kenyamanan yang berbeda mempunyai nilai sewa yang berbeda pula.

Sementara hasil analisis atas variabel jarak lapak ke pintu utama mencerminkan kemudahan aksesibilitas pengunjung untuk dapat berbelanja mendatangi lapak tersebut. Semakin dekat jarak lapak ke pintu utama, semakin mudah aksesnya maka semakin tinggi nilai sewa atas lapak tersebut. Begitu pula sebaliknya.

2. Terdapat perbedaan nilai sewa ruko, kios, dan los di Pasar Banyuasri dengan nilai sewa atas lapak sejenis yang berada di luar Pasar Banyuasri.

Sewa atas ruko, kios, maupun los di Pasar Banyuasri masing-masing memiliki nilai yang lebih tinggi daripada ruko, kios, maupun los yang sebanding yang berada di luar Pasar Banyuasri. Perbedaan nilai sewa yang ditetapkan menjadikan beban yang harus ditanggung oleh pedagang maupun calon pedagang yang akan berjualan di Pasar Banyuasri menjadi lebih tinggi. Perbedaan atas nilai sewa ini disebabkan oleh adanya tarif tambahan di luar tarif pokok.

Penetapan retribusi berupa karcis secara harian, tarif sewa atas tanah yang harus dibayarkan per bulannya, dan biaya perpanjangan hak atas sewa mengakumulasi tarif pokok sewa lapak yang ada menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan sewa lapak sejenis yang ada di Kota Singaraja. Oleh sebab itu, masih banyak ruko, kios, dan los di Pasar Banyuasri yang belum tersewa.

4.2 Saran

Sesuai dengan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut.

1. Faktor pembentuk nilai sewa atas ruko, kios, dan los di Pasar Banyuasri berupa jenis lapak dan jarak lapak ke pintu utama pasar dapat menjadi pertimbangan bagi calon pedagang maupun pengelola pasar dalam mengambil keputusan.

Bagi calon pedagang yang hendak membuka usaha di Pasar Banyuasri, hendaknya mempertimbangkan faktor jenis dan jarak lapak ke pintu utama.

Dengan mempertimbangkan dua faktor tersebut, seorang calon pedagang akan dimudahkan dalam mengambil keputusan untuk membuka usaha di Pasar Banyuasri. Keputusan ini dapat membantu untuk menentukan jenis usaha yang akan dibuka, kekuatan modal yang dibutuhkan, dan perkiraan penerimaan atas hasil berdagang.

Sementara bagi pengelola pasar, kedua faktor tersebut dapat menjadi tolak ukur untuk menetapkan nilai sewa. Jika pengelola pasar ingin membangun lapak sejenis maka setidaknya faktor jenis dan jarak lapak ke pintu utama menjadi komponen utama yang diperhitungkan dalam menetapkan nilai sewa.

2. Nilai sewa ruko, kios, dan los di Pasar Banyuasri lebih tinggi daripada nilai sewa atas lapak sejenis yang ada di Kota Singaraja juga menjadi perhatian bagi para pihak yang berkepentingan.

Pihak yang paling berkepentingan adalah pengelola pasar. Pengelola pasar menjadi penanggung jawab atas BMD berupa Pasar Banyuasri ini agar mampu menggerakkan roda perekonomian masyarakat Buleleng berupa PAD melalui penerimaan sewa dari ruko, kios, dan los yang ada di pasar tersebut. Untuk mencapai target tersebut, sebaiknya pengelola pasar melakukan peninjauan kembali atas tarif sewa yang telah ditetapkan.

Peninjauan dilakukan terhadap berbagai jenis tarif sewa yang dikenakan kepada calon penyewa agar dapat disimplifikasi menjadi tarif tunggal dengan mengakomodasi jarak lapak dan jenis lapak sebagai faktor pembentuk nilai sewa atas lapak yang tersedia. Selain itu, hal yang tidak boleh dilupakan adalah mempertimbangkan kewajaran nilainya. Simplifikasi tarif ini diharapkan

Simplifikasi tarif ini diharapkan mampu membuat tarif sewa yang berlaku atas jenis lapak di Pasar Banyuasri dapat bersaing dengan tarif sewa atas lapak sejenis yang berada di luar Pasar Banyuasri.

Selain jenis tarif sewa, aspek pengaturan menurut peraturan yang berlaku juga penting untuk ditinjau kembali. Tahun 2022 ini sudah ada dua peraturan baru yang berlaku yang dapat menjadi pedoman dalam penentuan nilai sewa atas BMN/D. Peraturan tersebut adalah PP Nomor 28 Tahun 2020 dan Pergub Bali Nomor 13 Tahun 2020. Berdasarkan dua peraturan tersebut, sebaiknya peraturan yang berlaku pada level teknis tidak saling tumpang tindih. Hal ini sesuai dengan tata urutan peraturan perundang-undangan yang menyebutkan jika peraturan yang lebih rendah kedudukannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang kedudukannya lebih tinggi.