

**PENGARUH KEBIJAKAN DAN KEPUASAN MASYARAKAT
PENYEWA TERHADAP REGULASI SEWA MENYEWA BLOK
PASAR BUNTOK KABUPATEN BARITO SELATAN
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

Hasean Swasta¹, Hasnah Aziz², Hardjito S Darmojo³

Program Pascasarjana Universitas Islam Syekh-Yusuf, Indonesia, 15118

Email : ¹haseansera51@gmail.com

Email : ²haziz@unis.ac.id

Email : ³hardjito.darmojo@gmail.com

Abstrak

Pemerintah daerah selalu mencari pemasukan untuk menambah kas atau pendapatan daerah, baik melalui sumber daya alam maupun dari sumber lainnya, salah satunya mencari pemasukan daerah melalui sektor sewa menyewa kios atau toko dipasar, dengan menyewakan tempat atau kios untuk disewakan kepada masyarakat yang bertujuan untuk mempermudah dalam berdagang dan pemerintah daerah juga mendapatkan keuntungan untuk pemasukan kas daerah. Aturan/regulasi tata kelola Blok Pasar Buntok oleh Pemda Barito Selatan masih belum optimal yang berdampak pada tidak dikelolanya dengan baik PAD dari hasil sewa menyewa Blok di Pasar Buntok. Penelitian ini menggunakan *mixed method research* yakni kombinasi antara metode kuantitatif dan kualitatif dengan jenis penelitian eksplanasi. Populasi sebanyak 561 orang penyewa blok pasar Buntok, sampel sebanyak 85 orang menggunakan teknik *accidental sampling* dan informan sebanyak 4 orang menggunakan teknik *purposive sampling*. Pengumpulan data menggunakan kuesioner dan wawancara mendalam. Data dianalisis menggunakan uji regresi dan narasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan memiliki pengaruh signifikan secara parsial terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah. Kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh signifikan secara parsial terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah. Kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh signifikan secara simultan terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah. Upaya kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa diharapkan mampu memperbaiki regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan

Kata Kunci: Kebijakan, Kepuasan Masyarakat, Regulasi Sewa

Abstract

Hasean Swasta, NIM. 2307020217. *The local government is always looking for income to increase the regional cash or income, either through natural resources or from other sources, one of which is looking for regional income through the rental sector of kiosks or shops in the market, by renting out places or kiosks to be rented to the community which aims to facilitate trading and the local government also gets benefits for regional cash income. The rules/regulations for the management of the Buntok Market Block by the South Barito Regional Government are still not optimal, which has an impact on the failure to manage PAD properly from the rental results of the Block in Buntok Market. The research approach uses mixed method research, namely a combination of quantitative and qualitative methods with an explanatory research type. The population of 561 Buntok market*

block tenants, a sample of 85 people using the accidental sampling technique and 4 informants using the purposive sampling technique. Data collection using questionnaires and in-depth interviews. Data were analyzed using regression and narrative tests. The results of the study indicate that the policy has a significant partial influence on the rental regulation of the Buntok Market Block in South Barito Regency, Central Kalimantan Province. The satisfaction of the tenant community has a significant partial influence on the rental regulation of the Buntok Market Block in South Barito Regency, Central Kalimantan Province. The policy and satisfaction of the tenant community have a significant simultaneous influence on the rental regulation of the Buntok Market Block in South Barito Regency, Central Kalimantan Province. Policy efforts and the satisfaction of the tenant community are expected to be able to improve the rental regulation of the Buntok Market Block in South Barito Regency, Central Kalimantan Province.

Keywords: Policy, Community Satisfaction, Rental Regulations

A. Pendahuluan

1. Latar belakang

Kebijakan merupakan faktor yang dapat memengaruhi regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok. Dengan kebijakan yang berpihak pada masyarakat dan lebih memerhatikan pada kemampuan para pedagang di Blok Pasar Buntok, maka regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok dapat diterima oleh para pedagang. Namun selama ini, regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok tidak berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana masih ditemukan tarif sewa yang tidak sesuai dengan Perda No. 2 tahun 2018.

kebijakan, kepuasan masyarakat khususnya para pedagang dapat memengaruhi regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok. Apabila kepuasan masyarakat khususnya pedagang akan pengelolaan pasar diperbaiki dan ditingkatkan, maka masyarakat khususnya para pedagang akan menerima dengan baik regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok. Mengacu pada Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparat Negara Dan Reformasi Birokrasi RI No 14 Tahun 2017 Tentang Pedoman Penyusunan Survei Kepuasan Masyarakat Unit Penyelenggara Pelayanan Publik (2017) maka perlu dilakukan Survei Kepuasan Masyarakat akan fasilitas publik berupa pasar rakyat yang dikelola oleh Pemerintah Daerah. Selama ini diketahui masyarakat khususnya para pedagang yang menyewa Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pedasaran di Blok Pasar Buntok sering mengeluhkan berbagai masalah. seperti kondisi bangunan, kebersihan, tempat pembuangan sampah yang kurang memadai, kurangnya lahan parkir, buruknya sirkulasi udara sampai pada menjamurnya PKL hingga mengakibatkan pasar Blok Pasar Buntok terlihat semrawut dan kotor. Kondisi tersebut akan mendorong pedagang makin termarginalkan dengan kehadiran pusat perbelanjaan dan toko modern yang berdampak pada banyaknya Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pedasaran di Blok Pasar Buntok ditinggalkan oleh pedagang (Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Barito Selatan Nomor 2 Tahun 2018).

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa Perda yang tidak secara jelas dan tidak lengkap mengidentifikasi objek retribusi jasa usaha, sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi wajib retribusi. Hal ini terjadi pada tarif sewa yang sudah

ditentukan pada Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah yang tidak sesuai dengan Perda No 2 Th 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Barito Selatan Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Usaha. Ketidakjelasan ini dapat menyebabkan sengketa atau keberatan dari wajib retribusi karena masyarakat menjadi tidak yakin dengan kewajiban pembayaran yang sudah ditentukan. Adanya kekaburuan dan ketidaksesuaian lahan, lokasi dan luas blok yang disewa dengan ketentuan hingga adanya kenaikan tarif bervariatif mulai dari Rp. 50.000 hingga Rp. 250.000 per bloknya.

Sebagian besar pedagang mengeluhkan apabila masalah pengaduan dan keluhan yang mereka sampaikan belum ditindaklanjuti dengan baik oleh pihak dinas pasar sedangkan dinas pasar sendiri berdalih hal tersebut disebabkan karena aspirasi dalam bentuk keluhan dan pengaduan pedagang itu harus ditampung dirapatkan dan juga dilaporkan kepada pimpinan yang tertinggi selain itu juga pihak dinas pasar tidak bisa gegabah mengambil tindakan karena harus menunggu instruksi dari pimpinan atau Bupati, sehingga perlunya suatu kajian, penelitian serta jejak pendapat agar regulasi yang dibuat mampu memberikan suatu pengaruh yang positif dan bermanfaat, serta mampu memberikan rasa aman dan nyaman dalam legalitas sewa menyewa Bangunan Ruko, Toko, Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pendasaran pada pasar Plaza Beringin Buntok oleh para penyewanya yang diakibatkan oleh tata aturan/regulasi dalam rangka menetapkan suatu kebijakan agar penerapannya di masyarakat tidak terjadi pro dan kontra dan belum optimalnya pengelolaan Blok Pasar Buntok hal ini ditunjukan dengan banyaknya kios, petak, los yang tidak disewa/kurang diminati oleh pedagang serta terdapat beberapa blok kios, petak, los yang kurang diminati untuk disewa oleh pedagang, maka perlu adanya pemberahan/penataan ulang disertai regulasi yang jelas.

Penelitian Pohan dan Handayani (2022), menunjukkan bahwa Hak dan kewajian para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, Hak pihak yang menyewakan adalah hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewakan berhak atas pandbeslag, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Hak pemberi sewa adalah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa, memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pohan dan Handayani, 2022).

2. Perumusan masalah
 - a. Apakah kebijakan memiliki pengaruh signifikan secara parsial terhadap regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?

- b. Apakah kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?
 - c. Apakah kebijakan dan kepuasan Masyarakat memiliki pengaruh signifikan secara simultan Kebijakan dan Kepuasan masyarakat penyewa terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?
 - d. Bagaimanakah upaya memperbaiki regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok melalui kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa pada Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?
3. Tujuan penelitian.
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh signifikan secara parsial terhadap regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?
 - b. Untuk mengetahui dan menganalisis kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?
 - c. Untuk mengetahui dan menganalisis kebijakan dan kepuasan Masyarakat memiliki pengaruh signifikan secara simultan Kebijakan dan Kepuasan masyarakat penyewa terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?
 - d. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya memperbaiki regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok melalui kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa pada Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah?
4. Kajian literatur

- a. Pengertian Kebijakan

Istilah kebijakan, secara etimologis berasal dari bahasa Yunani “*polis*” artinya negara, di dalam bahasa Latin menjadi “*politia*” yang artinya negara. Kemudian dalam bahasa Inggris menjadi “*policy*” berarti kebijakan. Harus dicermati perbedaannya dengan istilah kebijaksanaan, karena keduanya mengandung pengertian yang berbeda.

Menurut Irfan Islamy seperti dikutip Suandi (2020), kebijakan yang diterjemahkan dari kata *policy* berbeda dengan pengertian kebijaksanaan yang diterjemahkan dari kata *wisdom*. Pengertian kebijaksanaan memerlukan pertimbangan yang lebih jauh lagi, sedangkan kebijakan melingkupi aturan-aturan yang ada didalamnya (Suandi, 2020).

Menurut Riant Nugroho (2021), satu hal yang perlu dicatat, beberapa ilmuwan sosial di Indonesia menggunakan istilah kebijaksanaan sebagai kata ganti *policy*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kebijakan diartikan sebagai rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak (tentang pemerintah, organisasi dan kelompok sektor swasta serta individu); pernyataan

cita-cita, tujuan, prinsip dan garis pedoman untuk manajemen dalam usaha mencapai sasaran (Nugroho, R. 2021). Carl J. Federick yang dikutip oleh Leo Agustino (2021), kebijakan merupakan serangkaian kegiatan atau tindakan yang diajukan oleh perorangan, kelompok, atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dimana terdapat hambatan-hambatan dan kesempatan-kesempatan terhadap pelaksanaan usulan kebijakan tersebut dalam rangka mencapai tujuan tertentu (Agustino, 2021).

Dari definisi ini, mengungkapkan bagaimana lebih penting daripada itu bagaimana kebijakan dapat dilaksanakan demi mencapai maksud dan tujuan yang dirumuskan dalam berbagai kesulitan dan peluang yang ada dalam lingkungan dimana kebijakan tersebut dibuat. Dalam Wahab (2004) yang dikutip dari James E. Anderson, *Policy* merupakan langkah tindakan yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang atau sejumlah aktor berkenaan dengan adanya masalah atau persoalan tertentu yang sedang dihadapi (Wahab, 2024).

b. Kepuasan Masyarakat

Kepuasan adalah suatu keadaan dimana keinginan, harapan dan kebutuhan dipenuhi. Suatu pelayanan dinilai memuaskan bila pelayanan tersebut dapat memenuhi kebutuhan dan harapan. Pengukuran kepuasan merupakan elemen penting dalam menyediakan pelayanan yang lebih baik, lebih efisien dan lebih efektif. Apabila merasa tidak puas terhadap suatu pelayanan yang disediakan, maka pelayanan tersebut dapat dipastikan tidak efektif dan tidak efisien (Permenpan RB, 2017).

Kepuasan terhadap pelayanan merupakan faktor yang penting dalam mengembangkan suatu sistem penyediaan pelayanan yang tanggap terhadap kebutuhan. Ada beberapa faktor yang dapat dipertimbangkan oleh dalam menilai suatu pelayanan, yaitu: ketepatan waktu, dapat dipercaya, kemampuan teknis, diharapkan, berkualitas dan harga yang sepadan (Triatmojo, 2023).

Kepuasan adalah suatu perasaan yang timbul sebagai akibat dari kinerja layanan yang diperolehnya setelah membandingkannya dengan apa yang diharapkannya. Kepuasan merupakan salah satu tujuan dari peningkatan mutu pelayanan penjualan. yang mengalami kepuasaan terhadap layanan penjualan yang diberikan cenderung mengikuti, royal dan senantiasa akan membeli produk (Pohan dan Handayani, 2022).

c. Aspek Kepuasan

Kotler (2020:89) menyatakan bahwa terdapat tiga aspek kepuasan masyarakat yaitu:

1) Loyal terhadap produk.

Masyarakat yang terpuaskan cenderung akan menjadi loyal. Masyarakat yang puas terhadap produk yang dikonsumsinya akan mempunyai kecenderungan untuk membeli ulang dari produsen yang sama. Keinginan untuk membeli ulang karena adanya keinginan untuk mengulang pengalaman yang baik dan menghindari pengalaman yang buruk.

- 2) Adanya komunikasi dari mulut ke mulut yang bersifat positif. Kepuasan adalah merupakan faktor yang mendorong adanya komunikasi dari mulut ke mulut (*word of mouth communication*) yang bersifat positif. Hal ini dapat berupa rekomendasi kepada calon masyarakat yang lain dan mengatakan hal-hal yang baik mengenai produk dan perusahaan yang menyediakan produk.
- 3) Perusahaan menjadi pertimbangan utama ketika membeli produk lain Hal ini merupakan proses kognitif ketika adanya kepuasan, dimana masyarakat lebih mengutamakan perusahaan yang sama untuk mendapatkan jasa atau produk dari perusahaan tersebut (Kotler, 2020).

B. Metode

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah menggunakan *Mixed Method Research* yaitu metode penelitian yang diaplikasikan bila peneliti memiliki pertanyaan yang perlu diuji dari segi *outcomes* dan prosesnya, serta menyangkut kombinasi antara metode kuantitatif dan kualitatif dalam satu penelitian (Sugiyono, 2021).

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian eksplanasi (Explanatory Research) yaitu penelitian yang menjelaskan kedudukan antara variabel-variabel diteliti serta hubungan antara variabel yang satu dengan yang lain melalui pengujian hipotesis yang telah dirumuskan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif merupakan penelitian yang didasarkan pada pengumpulan dan analisis data berbentuk angka (numerik) untuk menjelaskan, memprediksi, dan mengontrol fenomena yang diminati (Sugiyono, 2021).

Penelitian kuantitatif menekankan analisisnya pada data-data numerikal yang diolah dengan metode statistik. Dengan metode kuantitatif akan diperoleh signifikansi hubungan antar variabel yaitu menganalisis pengaruh kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kebijakan memiliki Pengaruh Signifikan Secara Parsial terhadap Regulasi Sewa Menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah

Kebijakan memiliki pengaruh signifikan terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah. Artinya dengan kebijakan yang berpihak pada masyarakat dan lebih memerhatikan pada kemampuan para pedagang di Blok Pasar Buntok, maka regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok dapat diterima oleh para pedagang.

Data tahun 2023 pada Pasar Buntok terdapat Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pendasaran pada Plaza Pasar Beringin Buntok seanyak 606 (enam ratus enam) buah terbagi atas 2 (dua) lantai dimana 561 (lima ratus enam puluh satu) didapati ada penyewa serta 45 (empat puluh lima) tidak ada penyewa, dimana

pemanfaatan antara lantai I dan II telah di atur peruntukan/pemanfaatannya (dikhususkan) hal ini dimaksudkan agar pasar tertata rapi, teratur, bersih, nyaman dan aman baik bagi penjual dan pembeli. Hal ini dilakukan dengan harapan proses jual beli/tawar-menawar bisa berjalan dengan semestinya, namun pengaturan sewa menyewa Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pedasaran atas pemanfaatan sarana serta prasarana yang dimiliki oleh Pemerintah daerah Kabupaten Barito Selatan belum dilakukan regulasi yang jelas, sehingga pasar plaza Buntok dimanfaatkan dengan baik (Studi Pendahuluan, 2024).

Pada saat terjadi kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa kios pasar, perjanjian sewa menyewa tersebut telah dibuat oleh pihak yang menyewakan kios pasar, kemudian jika pihak penyewa kios pasar merasa cocok dan sanggup memenuhi segala ketentuan yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan kios pasar, maka pihak penyewa kios pasar harus mematuhi segala ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang sudah dibakukan oleh pihak yang menyewakan kios pasar, oleh karena itu perjanjian tersebut disebut dengan perjanjian baku.

Perjanjian sewa menyewa terjadi ketika pihak penyewa menandatangani akta perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan kios pasar. Setelah terjadinya kesepakatan antara para pihak, maka timbulah suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan pihak penyewa kios pasar. Dimana pihak penyewa harus membayar sesuai dengan harga sewa kios pasar sesuai jangka waktu yang telah diberikan, sedangkan pihak yang menyewakan kios pasar memberikan kios yang akan disewa serta dinikmati selama jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar. Kemudian terdapat hak dan kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh para pihak yang sesuai dalam isi akta perjanjian sewa menyewa kios pasar.

Sejalan dengan penelitian Pohan dan Handayani (2022), menunjukkan bahwa Hak dan kewajian para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, Hak pihak yang menyewakan adalah hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewakan berhak atas pandbeslag, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Hak pemberi sewa adalah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa, memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

2. Kepuasan Masyarakat Penyewa memiliki pengaruh terhadap Regulasi Sewa Menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah

Kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh signifikan terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah. Artinya apabila kepuasan masyarakat khususnya pedagang akan pengelolaan pasar diperbaiki dan ditingkatkan, maka masyarakat khususnya para pedagang akan menerima dengan baik regulasi sewa menyewa pada Blok Pasar Buntok.

Kepuasan terhadap pelayanan merupakan faktor yang penting dalam mengembangkan suatu sistem penyediaan pelayanan yang tanggap terhadap kebutuhan. Ada beberapa faktor yang dapat dipertimbangkan oleh dalam menilai suatu pelayanan, yaitu: ketepatan waktu, dapat dipercaya, kemampuan teknis, diharapkan, berkualitas dan harga yang sepadan (Triatmojo, 2023: 95). Kepuasan adalah suatu perasaan yang timbul sebagai akibat dari kinerja layanan yang diperolehnya setelah membandingkannya dengan apa yang diharapkannya. Kepuasan merupakan salah satu tujuan dari peningkatan mutu pelayanan penjualan. yang mengalami kepuasaan terhadap layanan penjualan yang diberikan cendrung mengikuti, royal dan senantiasa akan membeli produk (Pohan, 2022:18).

Mengacu pada Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparat Negara Dan Reformasi Birokrasi RI No 14 Tahun 2017 Tentang Pedoman Penyusunan Survei Kepuasan MasyarakatUnit Penyelenggara Pelayanan Publik (2017) maka perlu dilakukan Survei Kepuasan Masyarakat akan fasilitas publik berupa pasar rakyat yang dikelola oleh Pemerintah Daerah. Selama ini diketahui masyarakat khususnya para pedagang yang menyewa Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pedasaran di Blok Pasar Buntok sering mengeluhkan berbagai masalah.seperti kondisi bangunan, kebersihan, tempat pembuangan sampah yang kurang memadai, kurangnya lahan parkir, buruknya sirkulasi udara sampai pada menjamurnya PKL hingga mengakibatkan pasar Blok Pasar Buntok terlihat semrawut dan kotor. Kondisi tersebut akan mendorong pedagang makin termarginalkan dengan kehadiran pusat perbelanjaan dan toko modern yang berdampak pada banyaknya Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pedasaran di Blok Pasar Buntok ditinggalkan oleh pedagang.

Terdapat tiga stakeholder utama yang terdapat dalam aktivitas pasar rakyat. Pertama adalah pengelola pasar yaitu Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) pengelola pasar, kedua adalah Pedagang pasar rakyat, yang ketiga adalah konsumen pasar rakyat. Ketiganya memiliki rantai hubungan yang saling terkait sebagai berikut, jika pengelolaan pasar rakyat baik maka tingkat kepuasan pedagang akan baik selanjutnya akan dapat melayani konsumen dengan baik yang mendorong kepuasan pembeli/konsumen pasar rakyat.

Selama ini, masyarakat yang menyewa Blok di Pasar Buntok menyatakan tidak ada komunikasi, upaya penyelesaian masalah ini adalah pihak Pemerintah

Daerah Kabupaten Barito Selatan seharusnya menjalin hubungan komunikasi baik dengan para pedagang di Pasar Beringin Plaza Buntok. Agar kebijakan yang dibuat Pemerintah Daerah Kabupaten Barito Selatan di patuhi oleh pedagang maupun semua masyarakat Kabupaten Barito Selatan.

Pihak pedagang tidak melaporkan mengenai tidak menggunakan kios yang telah disewakan, upaya pihak UPTD Pasar Beringin Plaza Buntok melakukan upaya penyegelan terhadap kios-kios yang belum juga kunjung ditempati atau digunakan oleh para pedagang dan dilakukan pengundian kembali terhadap kios yang telah disegel tersebut.

Kondisi sosial dan ekonomi, upaya penyelesaiannya adalah pihak UPTD Pasar Beringin Plaza Buntok telah menyelenggarakan berbagai kegiatan di Pasar Beringin Plaza Buntok bertujuan menarik minat para pengunjung ke pasar semi modern tersebut. Kondisi lingkungan dan ukuran kios di Pasar Beringin Plaza Buntok serta upaya penyelesaiannya adalah perlu adanya perbaikan-perbaikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Barito Selatan terhadap ukuran kios di pasar semi modern menjadi lebih besar dan merelokasikan para pedagang yang berjualan di pinggir jalan ke pasar semi modern. Sehingga terciptanya keindahan, ketertiban dan kerapian di Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan.

3. Kebijakan dan kepuasan masyarakat memiliki Pengaruh Signifikan Secara Simultan Kebijakan dan Kepuasan Masyarakat Penyewa terhadap Regulasi Sewa Menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah

Kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh signifikan secara simultan terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah. Hal ini berarti bahwa apabila kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa secara bersamaan diperbaiki serta ditingkatkan dengan pengkajian yang baik, maka regulasi sewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah akan lebih dipatuhi dan tata Kelola Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah akan sebaik baik dan tertata.

Selama ini regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah belum optimal. Artinya aturan/regulasi tata kelola Blok Pasar Buntok oleh Pemda Barito Selatan masih belum optimal yang berdampak pada tidak dikelolanya dengan baik PAD dari hasil sewa menyewa Blok di Pasar Buntok. padahal seharusnya adanya sarana dan prasarana yang disediakan oleh pemerintah dapat dikelola dengan baik termasuk kehadiran pasar, sehingga mampu memberikan suatu pengaruh yang positif dan bermanfaat, serta mampu memberikan rasa aman dan nyaman dalam legalitas sewa menyewa Bangunan Ruko, Toko, Kios, Petak, Los dan Pelataran/Pendasaran pada pasar Plaza Beringin Buntok oleh para penyewanya.

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa selama ini Pasar Beringin Buntok masih menggunakan aturan lama yaitu Perda nomor 9 tahun 2011 di mana sudah adanya ketentuan mengenai persyaratan dan prosedur untuk sewa-menyewa blog di

pasar serta ketentuan Perda tersebut merupakan ketentuan yang baku dan harus ditaati oleh UPTD Pasar Beringin Plaza Buntok ataupun para pedagang namun apabila ada perubahan pada aturan sebaiknya diketahui oleh kedua belah pihak agar hal tersebut tidak menjadi sengketa di kemudian hari, namun pedagang tetap mengeluhkan bahwa aturan lama yang diberlakukan oleh dinas pasar memberatkan para pedagang dan perlu dilakukan pengkajian lebih baik lagi.

Dalam perjanjian sewa hal yang perlu diperbaiki itu lebih dominan pada masalah biaya sewa toko yang selama ini dikeluhkan oleh para pedagang di mana para pedagang merasa biaya sewa yang dibebankan kepada mereka disertai dengan biaya retribusi yang setiap hari ditarik oleh dinas pasar itu terlalu besar dan memberatkan para pedagang karena dianggap tidak sesuai dengan pendapatan yang mereka peroleh dari berdagang setiap harinya. Dalam memperbaiki masalah hak dan kewajiban baik sebagai pengelola pasar badan hukum atau penyewa itu harus memiliki suatu kesepakatan khususnya dalam ketentuan-ketentuan yang harus dirubah pada Perda yang sudah berlaku agar di kemudian hari tidak ada terjadi sengketa ataupun konflik antara para pengelola pasar badan hukum dan juga para penyewa.

Selama ini sejumlah pedagang mengeluhkan kenaikan sewa blok pertokoan di Pasar Plaza Beringin Buntok, Kabupaten Barito Selatan. Padahal, menurut informasi pedagang setempat, dalam setahun terakhir ini pendapatan mereka mengalami penurunan bahkan banyak yang gulung tikar. Hasil wawancara diketahui bahwa bulan lalu, pembayaran sewa toko bulanan dari sejumlah pedagang setempat di tolak oleh pihak UPTD Pasar Beringin Plaza Buntok. Alasannya, masih menunggu hasil keputusan rapat dari pihak Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah (DISDAGKOP UKM) Kabupaten Barito Selatan bahwa akan ada kenaikan tarif sewa toko. Sementara sewa toko di kawasan tersebut tampaknya tidak merata atau menyesuaikan posisi. Sebab ada sewa toko yang lebih tinggi dari tarif sewa toko yang di tempatinya.

Pedagang menyatakan sangat merasa kecewa dengan adanya kabar kenaikan sewa toko di Plaza Beringin setelah selesai Pilkada. Dimana dengan terpilihnya bupati dan wakil bupati baru malah sewa toko di kawasan itu bukan lebih murah malahan naik. Padahal, dengan bergantinya pemimpin baru di Kabupaten Barito Selatan seharusnya membuat perubahan baru untuk peningkatan perekonomian masyarakat, termasuk tidak adanya kenaikan sewa toko milik pemerintah atau pajak fasilitas umum lainnya di wilayah itu.

4. Upaya Memperbaiki Regulasi Sewa Menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah melalui Kebijakan dan Kepuasan Masyarakat Penyewa

Keputusan menyewa adalah pemilihan dari dua atau lebih alternatif pilihan keputusan menyewa, artinya bahwa seseorang dapat membuat keputusan, haruslah tersedia alternatif pilihan lain. Keputusan untuk menyewa dapat mengarah kepada bagaimana proses dalam mengambil keputusan tersebut. Sewa menyewa maksudnya penjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa atau perjanjian yang lain, Mungkin akan timbul perbuatan yang disebut wanprestasi. Wanprestasi tersebut adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau tidak melaksanakan kewajibannya.

Perda No 2 Th 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Barito Selatan Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Usaha seharusnya tunduk pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, seperti Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Apabila Perda bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, maka Perda tersebut dapat dibatalkan. Pemerintah seharusnya dapat membatalkan Perda tersebut dalam jangka waktu 30 hari kerja, namun faktanya perda tersebut hingga saat ini berlaku namun tidak dijalankan sebagaimana mestinya.

Kondisi sosial dan ekonomi dalam upaya penyelesaian antara pihak dinas pasar dengan kegiatan promosi sudah cukup baik yang ditunjukkan untuk menarik minat para pengunjung ke pasar plaza beringin dengan mengadakan pasar kaget pasar malam dan juga menghadirkan para UMKM serta para pedagang tradisional untuk datang berjualan di pasar plaza beringin Buntok sehingga ragam penjualan dan juga produk dan barang yang dijual itu lebih bervariasi. Selama ini pihak pedagang dengan dinas terkait merasa tidak ada komunikasi yang baik dalam penyelesaian masalah yang dikeluhkan oleh para pedagang padahal komunikasi yang baik bertujuan dapat menjalin suatu kesepakatan serta agar kebijakan yang dibuat pemerintah itu dapat diketahui oleh seluruh pedagang ataupun masyarakat.

Untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, perlu dilakukan langkah-langkah seperti perintah Kabupaten Barito Selatan sebaiknya memperjelas objek retribusi dan cara perhitungan tarif dalam Perda, menyelenggarakan sosialisasi yang efektif kepada wajib retribusi dan masyarakat, menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan transparan dan melakukan evaluasi secara berkala terhadap Perda dan menyesuaikannya dengan kondisi terkini.

Pemerintah Daerah Kabupaten Barito Selatan melakukan perbaikan ukuran kios. Harus adanya upaya penyelesaian yang dicantumkan ke dalam suatu perjanjian secara tertulis sehingga jika terjadi kendala-kendala yang dialami para pedagang dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di pasar semi modern, maka akan ada upaya penyelesaian yang lebih efektif dan efisien serta terciptanya kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan suatu perjanjian.

D. Kesimpulan

1. Kebijakan memiliki pengaruh signifikan secara parsial terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah.
2. Kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh signifikan secara parsial terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah.

3. Kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa memiliki pengaruh signifikan secara simultan terhadap regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah.
4. Upaya kebijakan dan kepuasan masyarakat penyewa diharapkan mampu memperbaiki regulasi sewa menyewa Blok Pasar Buntok Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah.

Referensi

Buku

- Abardin, R, Soeroso. (2024). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Sinar Grafika.
- Agustino, L. (2021). *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Anderson, J. (1979). *Public Policy Making (Second ed)*. New York: Holt.
- Collins, H. (2019). *Collins English Dictionary. Complete & Unabridge 10th. Edition*. Amerika: William Collins Sons & Co. Ltd.
- Cotterrell, R. (1984). *The Sociology of Law an Introduction*. London: Butterworths.
- Dunn, William. N.. (2023). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Friedrich, Carl J. (1963). *Man and His Government*. Newyork: McGraw-Hill.
- Indrasari, M. (2019). *Pemasaran dan Kepuasan Pelanggan*. Surabaya: Unitomo Press
- Islamy, M. Irfan. (2000). *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijakan Negara*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kotler, P. (2020). *Manajemen Pemasaran. Edisi tiga belas Bahasa. Indonesia. Jilid 1 dan 2*. Jakarta: Erlangga.
- Nugroho, R. (2021). *Kebijakan Publik di Negara-Negara Berkembang*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Pohan., & Handayani. (2022). *Manajemen Perpajakan: Strategi Perencanaan Pajak dan Bisnis*. Jakarta: PT Gramedia.
- Salim. (2020). *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipro, R. (2023). *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Suandi, E. (2020). *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Subarsono, AG. (2009). *Analisis Kebijakan Publik Konsep Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Subekti. (2021). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sugiyono. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharno. (2020). *Prinsip-prinsip Dasar Kebijakan Pablik*. Yogyakarta: UNY Press.
- Triatmojo. (2023). *Hidrologi Terapan*. Yogyakarta: Beta Offset.
- Wahab. A. (2024). *Analisis Kebijaksanaan: dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Zaeni. (2020). *Hukum Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Jurnal

- Chairani, C. (2020). Pengaruh Motivasi, Disiplin Kerja dan Pengembangan Karir terhadap Kinerja Pegawai Negeri Sipil pada Unit Pelaksana Teknis Badan Pendapatan Daerah Palembang I (Doctoral dissertation, 021008. Universitas Tridinanti). [internet].

- Tersedia pada: repository.univ-tridinanti.ac.id.
- Chrysanti, M. S. (2020). Pengaruh Penerapan Kebijakan Tunjangan Kinerja dan Keadilan Organisasional terhadap Kinerja Pegawai pada Kantor Badan Kepegawaian Negara Pusat (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada). [internet]. Tersedia pada: etd.repository.ugm.ac.id.
- Mote, F. (2008). Analisis Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) Terhadap Pelayanan Publik Di Puskesmas Ngesrep Semarang (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro). eprints.undip.ac.id
- Pratama, A. D., Husni, M. A., Rahmansyah, A. A., Suprapto, H., & Akbar, A. (2022). Survei Indeks Kepuasan Masyarakat Untuk Pedagang Dan Pembeli Pada Pasar Rakyat. Sebatik, 26(2), 854-865. [internet]. Tersedia pada: jurnal.wicida.ac.id.
- Rahmadani, F., & Nuswardhani, S. H. (2019). Tanggungjawab Hukum Terhadap Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Disperindag (Dinas Perindustrian Dan Perdagangan) Kabupaten Grobogan (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Siregar, P. (2020). Pengaruh implementasi kebijakan kependudukan dan kualitas pelayanan masyarakat terhadap kepuasan masyarakat dalam pembuatan ktp elektronik pada kantor catatan sipil bekasi selatan. Universitas prof. Dr. Moestopo (beragama). pps.moestopo.ac.id
- Subrata, A. (2021). Pengaruh Implementasi Kebijakan Nilai Penawaran di Bawah 80% Terhadap Kualitas Pekerjaan Konstruksi di Kabupaten Bandung. Bandung: Universitas Padjadjaran. [internet]. Tersedia pada: <https://repository.unpad.ac.id/handle/kandaga/170520197004>.
- Sumiati, S. (2009). Kebijakan Perlindungan Hukum Pidana Terhadap Korban Tindak Pidana Di Bidang Medis (Doctoral dissertation, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro). eprints.undip.ac.id
- Suprianto, K. D., Wijaningsih, D., & Sulistyawan, A. Y. (2023). Pengaruh kebijakan kenaikan sewa tanah terhadap warga penyewa tanah pt. Kereta api indonesia ditinjau dari perspektif socio-legal. *Diponegoro Law Journal*, 12(4). Universitas Semarang: Diponegoro. [internet]. Tersedia pada: ejournal3.undip.ac.id
- Try, R. (2022). Analisis Kebijakan Pelaksanaan Pelayanan Kesehatan Di Kota Bandar Lampung (Doctoral dissertation, Universitas Lampung). digilib.unila.ac.id
- Ulfha, R. M., Nur, T., & Mulyadi, A. (2022). Pengaruh Implementasi Kebijakan Penyelenggaraan Administrasi Kependudukan Terhadap Kualitas Pelayanan Di Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Sukabumi. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(10), 3369-3376. [internet]. Tersedia pada: ejournal.stpmataram.ac.id
- Van Brekel (2020). Measuring Health-Related Stigma-A Literature Review. *Psychology, Health & Medicine*, 11(3): 307-334. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Van Metter dan Van Horn (2020). The Policy Implementation Process. Conceptual Frame Work. *Journal Administration and Society*.
- Yulista, O. (2021). Pengaruh Kebijakan Pemerintah Kota Palembang Terhadap Eksistensi Dinas Kearsipan.