

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pasar merupakan suatu komponen penting dalam membantu masyarakat memperoleh kebutuhan yang diperlukan. Keberadaan pasar di tengah-tengah masyarakat telah menjadikan wadah antara penjual dan pembeli dalam proses terjadinya interaksi antara permintaan dan penawaran untuk menentukan suatu harga barang atau jasa. Menurut Santoso (2017) pasar sebagai tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu, baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Pengertian pasar dapat dititik beratkan dalam arti ekonomi yaitu untuk transaksi jual dan beli. Pada prinsipnya, aktivitas perekonomian yang terjadi di pasar didasarkan dengan adanya kebebasan dalam bersaing, baik itu untuk pembeli maupun penjual.

Kebutuhan akan pelayanan konsumen secara luas memiliki implikasi yang sangat besar terhadap prospek investasi secara umum dan keberlanjutan pelayanan konsumen secara luas, dalam hal ini adalah masyarakat umum, terutama dari sisi keberlangsungan dinamika kehidupan perekonomian masyarakat secara luas. Secara umum, pasar dikenal sebagai wadah pelayanan belanja masyarakat, baik dalam artian secara falsafah perekonomian maupun harafiah dalam wujudnya secara fisik. Keduanya memiliki fungsi yang sama, yaitu sebagai wadah aktivitas perekonomian antara produsen atau distributor, baik barang maupun jasa, dengan konsumen, baik dalam arti sempit per jenis produk atau pelayanan/jasa maupun masyarakat luas.

Pemerintah daerah sebagai pembuat regulasi mulai meningkatkan pelayanan, baik berupa pembangunan gedung untuk memfasiliatsi masyarakat yang ingin berbelanja maupun yang akan menyewa kios untuk berjualan. Beberapa variabel-variabel yang harus dipertimbangkan yang menjadi rujukan kebijakan pusat pasar yang akan dikembangkan berdasarkan lokasi, harga yang akan diberlakukan dalam menetapkan harga kios dan juga fasilitas yang akan diadakan untuk menunjang keputusan pembelian maupun menyewa masyarakat.

Persaingan ekonomi yang semakin ketat, bisnis ritel mengalami perubahan yang signifikan, terutama dalam hal pemilihan lokasi dan penentuan harga sewa kios. Lokasi menjadi salah satu faktor penting yang memengaruhi keberhasilan suatu usaha, terutama di sektor perdagangan. Lokasi yang strategis memungkinkan pedagang untuk menjangkau konsumen dengan lebih mudah, sehingga dapat meningkatkan penjualan dan profitabilitas usaha mereka. Selain itu, harga sewa kios juga merupakan faktor penentu yang signifikan dalam pengambilan keputusan pedagang untuk menyewa sebuah kios. Harga sewa yang kompetitif dengan potensi pendapatan yang akan diperoleh merupakan pertimbangan utama bagi para pedagang. Fenomena tersebut sering kali terlihat di berbagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, dan area komersial lainnya, di mana para pedagang harus melakukan berbagai pertimbangan sebelum memilih kios untuk disewa. Mereka perlu menimbang antara biaya yang harus dikeluarkan untuk sewa dengan keuntungan yang dapat diperoleh dari lokasi tersebut. Oleh karena itu, pemilihan lokasi yang tepat dan harga sewa yang sesuai menjadi dua faktor utama dalam pengambilan keputusan ini.

Lokasi yang strategis dan berada di tengah keramaian masyarakat berpengaruh dalam menentukan keputusan dalam menyewa kios. Lokasi yang memiliki aksesibilitas dan kemudahan orang menemukan lokasi pasar tentunya akan memudahkan konsumen untuk mendatangi lokasi pasar tersebut dan ini merupakan keuntungan dalam membangun suatu usaha baik menjual barang kebutuhan sehari-hari maupun pelayanan jasa. Sebelum seseorang atau sekelompok orang memutuskan untuk menyewa kios tempat mereka akan membangun usaha, mereka juga akan mempertimbangkan lokasi tempat usaha tersebut.

Penentuan harga barang ataupun jasa juga tidak hanya sekedar menyebutkan harga tetapi mempertimbangkan profit yang di dapat untuk setiap pembelian barang atau jasa yang ditawarkan. Harga barang atau jasa yang terlalu mahal dan tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat akan mempengaruhi daya beli dan juga permintaan terhadap suatu barang akan menurun tentunya ini dapat mempengaruhi minat pedagang dalam menyewa kios pada suatu pasar.

Menurut Mowen dan Moner dalam Bakti Setiawati (yang dikutip oleh Septhani, 2011) menyatakan bahwa harga adalah atribut paling penting yang di evaluasi oleh konsumen sehingga manajer perusahaan perlu benar-benar menyadari peran tersebut dalam menentukan sikap konsumen, situasi dan produk. Setelah mempertimbangkan lokasi dan harga, konsumen juga mempertimbangkan kualitas produk yang akan mereka tawarkan. Kosumen mengharapkan adanya kesesuaian antara harga dengan kualitas kios yang mereka terima. Menurut Widoyo (dikutip oleh Septhani, 2011) bahwa faktor kualitas produk juga tidak kalah pentingnya karena kualitas produk juga sebagai faktor penentu tingkat kepuasan yang diperoleh konsumen setelah melakukan penilaian dan pemakaian terhadap suatu produk. Dengan kualitas produk yang baik konsumen akan terpenuhi keinginan dan kebutuhannya akan suatu produk. Dengan adanya perkembangan ini pemerintah daerah mulai meningkatkan pasar daerah yang lebih teratur dan dapat memberikan pelayanan yang terbaik kepada pembeli ataupun penjual. Dalam pembangun pasar sebagai pusat pembelanjaan, bisa dilakukan melalui beberapa penilaian terhadap pasar (market) agar target pasarnya tepat. Penyediaan fasilitas gedung yang akan disewakan maupun yang akan dijual haruslah sesuai dengan kebutuhan pedagang yang akan membeli maupun Menyewa gedung tersebut. Penggunaan fasilitas salah satu faktor penentu yang akan menjadi pertimbangan konsumen melanjutkan atau tidaknya Menyewa gedung.

Salah satu penyebab utama menurut Tingkat penyewaan kios adalah kurangnya efektivitas strategis Lokasi yang diharapkan. Menurut Pasar Ya'ahowu di Kota Gunungsitoli merupakan contoh konkret dari tantangan ini. Sebagai pasar tradisional yang menjadi pusat aktivitas ekonomi lokal, Pasar Ya'ahowu menyediakan kios-kios untuk mendukung pelaku UMKM. Namun, data terbaru menunjukkan tingkat penyewaan kios mengalami fluktuasi yang signifikan, bahkan cenderung menurun pada beberapa periode tertentu. Kondisi ini memengaruhi kontribusi pasar terhadap perekonomian lokal dan mengancam keberlanjutan pengelolaan pasar itu sendiri.

Salah satu penyebab utama penurunan tingkat penyewaan kios adalah kurangnya efektivitas strategi promosi yang diterapkan sehingga itu sangat terpengaruh dengan Tingkat pengambilan keputusan penyewa. Menurut Kotler dan Keller (2016), strategi promosi yang inovatif dan relevan dapat meningkatkan kesadaran pedagang potensial terhadap peluang usaha di pasar tradisional, serta menciptakan loyalitas penyewa lama. Namun, promosi di Pasar Ya'ahowu masih didominasi oleh metode konvensional, seperti penyebaran informasi dari mulut ke mulut, tanpa memanfaatkan teknologi digital secara maksimal.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti di Pusat Pasar Yaahowu yang pengelolaan dan penyertaan modal sepenuhnya dari Kabupaten Nias sedangkan lokasi pasar tersebut berada di wilayah administrasi Kota Gunungsitoli. Kondisi pada bulan Mei 2024, Pasar Yaahowu sendiri terdiri dari 4 Blok yakni Blok A, Blok B, dan Blok C, yang tiap lantainya dipenuhi pedagang yang menjual kebutuhan Sandang, Pangan dan Papan. Kios yang disediakan oleh pemkab sendiri berkisar 170 kios/lapak berjualan. Ukuran yang disediakan oleh pengelola pasar sendiri adalah 4x4 meter, pada saat observasi yang dilakukan ditemukan kios yang masih kosong di Blok C , dimana pedagang masih berlomba-lomba untuk menyewa kios yang berada di lantai A dan Blok B yang dekat dengan pelataran penurunan barang dan jalan raya. Penentuan harga juga masih dianggap terlalu tinggi oleh salah satu pedagang dimana antara harga dan fasilitas yang disediakan masih kurang memadai. Selanjutnya, harga kios yang ditawarkan juga bervariasi sebagai berikut :

Tabel 1.1
Besaran Tarif Kios pada Perusahaan Umum Daerah
Pasar Ya'ahowu Kabupaten Nias

No.	Uraian	Lantai	Nomor Kios	Tarif PerTahun (Rp)
1.	Blok A	I	1	11.880.000

		I	2	10.800.000
		I	3	10.800.000
		I	4	10.800.000
		I	5	11.880.000
		I	6	11.880.000
		I	7	10.800.000
		I	8	11.880.000
		I	9	11.385.000
		I	10	10.350.000
		I	11	10.350.000
		I	12	10.350.000
		I	13	11.385.000
2.	Blok B	I	1	5.750.000
		I	2	4.600.000
		I	3	4.600.000
		I	4	4.600.000
		I	5	5.750.000
		I	6	5.750.000
		I	7	4.600.000
		I	8	5.750.000
		I	9	5.175.000
No.	Uraian	Lantai	Nomor Kios	Tarif PerTahun (Rp)
		I	10	4.025.000
		I	11	4.025.000
		I	12	4.025.000
		I	13	5.175.000
3.	Blok C	I	1	11.880.000
		I	2	10.800.000
		I	3	11.880.000
		I	4	11.880.000

	I	5	10.800.000
	I	6	11.880.000
	I	7	10.350.000
	I	8	8.050.000
	I	9	9.200.000
	I	10	9.200.000
	I	11	8.050.000
	I	12	10.350.000
	I	13	8.050.000

Sumber : Data SK Penetapan Harga Pasar Ya'ahowu

Dengan referensi tarif kios di Pasar Yaahowu, Penyewa kios tidak perlu bingung tentang masalah harga yang tinggi atau rendah. Karena saat bertransaksi Penyewa telah mengetahui standar tarif kios setiap bloknya yang ada di Pasar tersebut. Dengan begitu penyewa dapat menentukan murah atau mahal nya harga sewa kios yang ditawarkan oleh penjual dan dapat membandingkannya dengan tarif kios yang ditawarkan pasar yang lain.

Berdasarkan latar belakang yang telah di paparkan diatas, maka masalah yang ingin penulis bahas di dalam proposal ini adalah: "Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap Keputusan Pedagang dalam menyewa Kios di Pasar Ya'ahowu".

1.2. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang, pengambilan keputusan untuk Menyewa kios dipengaruhi beberapa faktor antara lain:

1. Lokasi yang telah ditentukan oleh pihak pengelola sudah tepat karena lokasi berada tepat di Pusat Kota Gunungsitoli. Tetapi keputusan pedagang dalam menyewa sering kali menghadapi tantangan dalam menentukan lokasi kios yang optimal untuk mendukung keberhasilan bisnis karena kersediaan kios yang ditawarkan.
2. Harga yang ditentukan oleh pemerintah daerah, sering kali masih dipertanyakan oleh pihak penyewa karena masih dianggap terlalu tinggi.
3. Fasilitas kios yang disediakan oleh pengelola haruslah sesuai dengan kebutuhan penyewa.

1.3. BATASAN MASALAH

Peneliti membatasi masalah yang akan diteliti yaitu, faktor lokasi, faktor harga, yang mempengaruhi pedagang menyewa kios di Pusat Pasar Ya'ahowu.

1.4. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang Penelitian diatas. Maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh Lokasi terhadap pengambilan keputusan pedagang dalam menyewa kios di Pasar Yaahowu?
2. Apakah ada pengaruh harga terhadap pengambilan keputusan pedagang dalam menyewa kios di Pasar Yaahowu
3. Apakah ada pengaruh Lokasi dan harga terhadap pengambilan keputusan penyewaan kios?

1.5. TUJUAN PENELITIAN

Dalam penelitian ini, terdapat tujuan dan fokus utama. Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Apakah ada pengaruh Lokasi terhadap pengambilan keputusan pedagang dalam menyewa kios di Pasar Yaahowu?
2. Untuk mengetahui Apakah ada pengaruh harga terhadap pengambilan keputusan pedagang dalam menyewa kios di Pasar Yaahowu?
3. Untuk mengetahui Apakah ada pengaruh penyewa Lokasi dan harga terhadap pengambilan keputusan penyewaan kios?

1.6. MANFAAT PENELITIAN

Menurut Nazir, manfaat penelitian adalah untuk mempelajari atau menyelidiki keadaan dari alasan, untuk, dan konsekuensi terhadap suatu keadaan tersebut. Kajian ini dilakukan untuk meningkatkan pemahaman kita. Penelitian memberikan informasi dan pengetahuan yang dibutuhkan untuk memecahkan masalah dan membuat keputusan. Keuntungan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Peneliti
Sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada jenjang Strata Satu pada Fakultas Ekonomi Universitas Nias.
- b. Bagi Fakultas Ekonomi Universitas Nias
Sebagai bahan kajian dalam mengembangkan ilmu tentang pengaruh Lokasi dan harga terhadap keputusan pedagang dalam menyewa kios dipasar yaahowu.
- c. Bagi Objek Penelitian
Sebagai masukan sekaligus bahan evaluasi dalam meningkatkan penyewaan kios dan harga di pasar yaahowu kota gunungsitoli
- d. Bagi Peneliti Selanjutnya
Sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh lokasi dan harga terhadap pengambilan keputusan pedagang dalam menyewa kios Di pasar ya'ahowu kota gunungsitoli