

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era globalisasi dan perkembangan ekonomi yang pesat, sektor perdagangan dan jasa menjadi salah satu pilar penting dalam pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Pasar tradisional merupakan suatu komponen penting dalam perkembangan perekonomian di masyarakat, dan mendukung aktivitas perekonomian masyarakat, terutama sebagai pusat perdagangan dan distribusi barang kebutuhan pokok. Perkembangan pasar tradisional di masyarakat telah membantu meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah) dari setoran pajak yang dilakukan oleh masyarakat (Berutu, 2020:1). Di tengah perkembangan zaman dan perubahan perilaku konsumen, pasar tradisional menghadapi tantangan yang signifikan, terutama dengan munculnya pasar modern dan *E-commerce*. Untuk tetap relevan dan menarik bagi konsumen, banyak pasar tradisional yang bertransformasi menjadi pasar semi modern, yang menggabungkan elemen tradisional dengan fasilitas dan kenyamanan yang ditawarkan oleh pasar modern.

Pada saat ini berbagai macam usaha mulai berkembang pesat, mulai dari usaha jasa, dagang, maupun manufaktur. Perkembangan tersebut mendorong semua jenis usaha untuk melakukan perbaikan dalam usahanya, mulai dari harga hingga produk yang dijual. Dalam dunia bisnis saat ini, banyak sekali cara dalam melakukan suatu usaha dalam menciptakan bisnis yang potensial. Salah satunya yaitu bisnis usaha sewa kios. Bisnis ini merupakan salah satu bisnis yang menguntungkan dan dapat dijadikan suatu investasi yang cukup menjanjikan untuk kedepannya.

Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu merupakan Perusahaan Umum Daerah milik Pemerintah Kabupaten Nias sebagaimana diamanatkan pada pasal 1 Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 9 Tahun 2019 tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu. Perusahaan ini berada di Kota Gunungsitoli, dimana daerah ini dikenal menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang ada di pulau nias. Hal ini menjadi salah satu faktor

banyaknya pendatang atau para pengusaha baik dari perkampungan maupun dari luar daerah datang membuka usaha di Kota Gunungsitoli. Oleh karena itu, mereka membutuhkan tempat untuk membuka usaha atau Kios yang nyaman dan strategis. Sehingga kota gunungsitoli ini menjadi lokasi dan prospek yang baik dalam menjalankan dan mengembangkan bisnis sewa kios.

Usaha sewa kios merupakan sebuah usaha jasa yang menawarkan sebuah kios atau tempat membuka usaha untuk melakukan transaksi jual beli kepada masyarakat. Usaha ini berperan penting bagi para pengusaha yang membutuhkan tempat strategis untuk berjualan tanpa harus memiliki atau membangun sendiri tempat usaha. Dengan adanya layanan sewa kios, para pedagang dapat lebih fleksibel dalam menjalankan bisnis mereka sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial.

Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu, sebagai salah satu pasar tradisional yang memiliki peran strategis dalam mendukung aktifitas perdagangan lokal, menjadi tempat bagi para pedagang untuk menjual berbagai jenis barang kebutuhan sehari-hari. Dimana Perumda Pasar Ya'ahowu ini menyediakan kios bagi para pengusaha atau pedagang dalam membuka dan menjalankan usahanya. Dalam pengelolaannya, salah satu aspek krusial yang mempengaruhi keberlanjutan dan daya saing pasar adalah sistem penetapan harga sewa kios, yang menjadi sumber pendapatan utama bagi Perumda Pasar Ya'ahowu sekaligus menentukan keberlangsungan usaha para pedagang.

Penetapan harga sewa kios yang tepat dan strategis dapat memberikan kontribusi pada peningkatan pendapatan perusahaan serta memberikan manfaat bagi para pedagang dan konsumen. Penetapan harga sewa kios yang efektif dan adil sangat penting untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan PERUMDA dan para pedagang. Pertimbangan dalam penetapan harga juga tidak bisa hanya sebatas menyebutkan harga, namun juga harus berorientasi pada profit atau laba. Jika suatu harga makin murah maka permintaan terhadap barang dan jasa itu akan meningkat. Hukum permintaan menyatakan bila harga suatu barang naik, maka permintaan barang tersebut turun, sebaliknya jika harga suatu barang turun maka

permintaan terhadap suatu barang tersebut akan naik. Menurut (Kotler et al., 2020:345) harga adalah jumlah uang yang harus dibayar pelanggan untuk mendapatkan produk atau jasa.

Kebijakan harga sewa kios yang tidak tepat dapat menimbulkan berbagai permasalahan, baik bagi pedagang maupun bagi pengelola pasar. Pedagang yang merasa harga sewa terlalu tinggi cenderung mengalami kesulitan dalam mempertahankan usaha mereka, dan mungkin akan mengalami kesulitan dalam membayar sewa, sementara pengelola pasar yang menetapkan harga terlalu rendah dapat mengalami penurunan pendapatan yang berdampak pada keterbatasan dalam pemeliharaan fasilitas dan pengembangan pasar. Oleh karena itu, penting untuk menemukan keseimbangan dalam sistem penetapan harga sewa kios agar mendukung keberlanjutan pasar semi modern.

Sistem penetapan harga sewa kios seringkali menjadi isu yang kompleks karena harus mempertimbangkan berbagai faktor, seperti lokasi strategis, fasilitas yang disediakan, kemampuan ekonomi masyarakat, jenis komoditas yang dijual, serta biaya operasional pasar. Selain itu, sistem tersebut juga harus mempertimbangkan kebijakan pemerintah daerah dan peraturan yang berlaku terkait pengelolaan pasar tradisional. Seperti dalam hasil penelitian terdahulu oleh (Siti Almira Erian, 2020:5) menyampaikan bahwa harga sewa kios ditentukan berdasarkan analisis kelayakan finansial untuk menutupi biaya operasional dan pemeliharaan bangunan pasar. Namun dalam praktiknya, penetapan harga sewa ini sering kali menuai keluhan dari pedagang karena dianggap terlalu tinggi atau tidak sesuai dengan kondisi ekonomi setempat. Sistem penetapan harga sewa kios yang diterapkan oleh Perumda Pasar Ya'ahowu harus mempertimbangkan berbagai aspek, seperti lokasi, luas area, fasilitas yang disediakan, daya beli pedagang, serta kondisi pasar secara keseluruhan. Penetapan harga yang tidak tepat dapat berdampak negatif, baik bagi pengelola pasar maupun pedagang.

Lokasi kios juga menjadi faktor penentu utama dalam penetapan harga. Kios yang berada di area strategis cenderung memiliki tarif sewa lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi yang kurang strategis. Seperti dalam

peraturan Walikota pasuruan tentang penetapan harga sewa kios/toko dan Los di pasar Kota pasuruan, tarif sewa kios dibedakan berdasarkan Area Strategis (AS) dengan kisaran harga Rp. 50.000 hingga Rp. 100.000 per meter per segi per tahun. Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan penetapan harga sewa harus dilakukan secara selektif agar tetap adil bagi pedagang sekaligus menguntungkan bagi pengelola pasar.

Kios yang ada di Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu mempunyai 4 (empat) Blok yaitu, Blok A, Blok B, Blok C, dan Blok D, dimana semua Blok terdiri dari Dua Lantai yaitu Lantai I dan Lantai II. Untuk Kios yang ada di Blok A terdapat 30 Kios untuk Lantai I dan Lantai II terdapat 30 Kios. Pada Blok B, Lantai I terdapat 30 Kios dan Lantai II terdapat 30 Kios. Untuk Blok C, Lantai I terdapat 22 Kios dan Lantai II terdapat 22 Kios. Dan Blok D, untuk Lantai I terdapat 6 Kios dan Lantai II terdapat 6 Kios. Lantai II Blok D diperuntukkan sebagai ruang kantor dari manajemen PERUMDA Pasar Ya'ahowu yang memudahkan dalam mengontrol dan mengoperasikan pasar. Jadi jumlah kios keseluruhan di Perumda Pasar Ya'ahowu adalah 176 Kios. Untuk harga sewa kiosnya sendiri mulai dari harga Rp. 2.875.000,00 sampai Rp. 12.100.000,00 pertahun. Diluar biaya tarif JP (Jasa Pemeliharaan) yang terdiri dari sampah, parkir, dan air. Untuk tarif JP ini terdiri dari dua kategori yaitu untuk biaya JP pada pedagang yang usahanya jenis kuliner atau makanan dikenakan tarif JP sebesar Rp. 1.200.000,00 pertahun sedangkan untuk usaha selain makanan (pakaian, aksesoris, sepatu, dll) dikenakan tarif JP sebesar Rp. 600.000,00 pertahun, serta biaya SIPTU (Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha), biaya ini hanya sekali pembayaran yaitu sebesar Rp. 100.000,00. Dengan demikian jika biaya sewa kios ditambah dengan biaya tarif JP dan SIPTU maka seorang penyewa Kios harus mengeluarkan biaya sebesar Rp. 13.400.000,00 (jika jenis kios yang ingin disewa yang harga sewanya Rp. 12.100.000,00 dan jenis usaha makanan/kuliner).

Tabel 1 1
Data Kios Perumda Pasar Ya'ahowu

No	Tahun	Jumlah Kios Kosong
1	2020	7
2	2021	8
3	2022	15
4	2023	25
5	2024	27

Sumber: Perumda Pasar Ya'ahowu (2025)

Berdasarkan hasil observasi langsung yang dilakukan oleh peneliti di lokasi penelitian dan sesuai dengan data tabel diatas, jumlah kios kosong di Pasar Ya'ahowu dari tahun ketahun menunjukkan peningkatan jumlah kios kosong. Beberapa fenomena yang menyebabkan jumlah kios kosong semakin meningkat karena harga kios yang di anggap terlalu mahal, dan Lokasi kios yang kurang strategis karena dianggap terlalu kebelakang. Dengan demikian hal ini menjadi tantangan utama dalam sistem penetapan harga sewa kios di Perumda Pasar Ya'ahowu yaitu memastikan keseimbangan atau kesesuaian antara harga sewa yang ditetapkan dengan kemampuan ekonomi pedagang untuk membayar. Ketidakseimbangan dalam hal ini dapat menyebabkan rendahnya tingkat hunian kios dan mengakibatkan perusahaan mengalami penurunan pendapatan dan berkurangnya aktivitas ekonomi dipasar tersebut (Ramadhani & Prasetya, 2020:40).

Urgensi dari penelitian ini juga terletak pada kontribusinya terhadap pengembangan keilmuan di bidang manajemen, khususnya dalam aspek strategi penetapan harga dalam sektor jasa publik. Dengan meneliti sistem penetapan harga sewa kios di pasar tradisional seperti Perumda Pasar Ya'ahowu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur akademik dan memberikan referensi empiris bagi akademisi dalam mengembangkan model-model penetapan harga yang tidak hanya berorientasi pada profit, tetapi juga memperhatikan aspek sosial dan keberlanjutan ekonomi lokal. Penelitian ini juga dapat menjadi dasar bagi kajian-kajian selanjutnya yang

ingin mengeksplorasi hubungan antara kebijakan penetapan harga, daya saing pasar tradisional, dan kesejahteraan pelaku UMKM di daerah.

Atas dasar latar belakang masalah tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Sistem Penetapan Harga Sewa Kios Dalam Meningkatkan Pendapatan pada Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya’ahowu Gunungsitoli – Nias”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari uraian yang dikemukakan pada latar belakang, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah yaitu sebagai berikut:

1. Kios yang kosong menunjukkan rendahnya minat penyewa akibat harga sewa yang dianggap mahal.
2. Penetapan harga sewa kios yang tidak tepat dapat menyebabkan kesulitan bagi pedagang.
3. Lokasi kios yang dianggap kurang strategi.

1.3 Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana sistem penetapan harga sewa kios dalam meningkatkan pendapatan pada Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya’ahowu. Penelitian ini akan mengidentifikasi bagaimana penetapan harga sewa kios dalam meningkatkan pendapatan pada perusahaan, serta prosedur atau mekanisme yang digunakan untuk menentukan besaran harga sewa. Selain itu, penelitian ini juga akan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga sewa kios, baik faktor internal maupun eksternal. Fokus penelitian ini bertujuan untuk memberikan arah yang jelas dalam menjawab rumusan masalah serta mencapai tujuan penelitian secara mendalam menggunakan pendekatan kualitatif.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Sistem Penetapan Harga Sewa Kios dalam Meningkatkan Pendapatan pada Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu Gunungsitoli - Nias?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi Penetapan Harga Sewa Kios di Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu Gunungsitoli - Nias?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Sistem Penetapan Harga Sewa Kios dalam Meningkatkan Pendapatan Pada Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu Gunungsitoli - Nias
2. Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi Penetapan Harga Sewa Kios di Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu.

1.6 Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan tujuan penelitian diatas, pada hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak yang berkepentingan secara teoritis maupun praktis.

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam pengembangan literatur mengenai bauran pemasaran, khususnya dalam konteks penetapan harga khususnya pada para pengusaha dagang barang atau jasa.

b. Manfaat Praktis

1. Peneliti

Penelitian ini dapat memperkaya pengetahuan dan pemahaman peneliti serta menambah pengalaman bagi peneliti dalam mempraktekkan teori-teori yang didapat di bangku kuliah agar dapat melakukan riset ilmiah dan menyajikan dalam bentuk tulisan dengan baik.

2. Universitas Nias dan Akademika

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dan tambahan informasi bagi peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian dengan topik yang sama sehingga dapat mengembangkan penelitian ini lebih baik lagi. Selain itu, hasil penelitian juga dapat digunakan sebagai studi kasus dalam kegiatan perkuliahan.

3. Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu

Memberikan informasi dan pemahaman kepada Perusahaan Umum Daerah Pasar Ya'ahowu sebagai dasar pengetahuan dan panduan konkret dalam membuat keputusan untuk mengelola sebuah usaha yang baik, untuk meningkatkan sistem penetapan harga yang seimbang dan berkelanjutan.