



PENGARUH LOKASI DAN HARGA TERHADAP KEPUTUSAN PEDAGANG MENYEWAKAN KIOS DI BANTO TRADE CENTER KOTA BUKITTINGGI

Muhammad Ridwan¹, Sri Mariya²

Program Studi Pendidikan Geografi, FIS, Universitas Negeri Padang

Email: Muhammadridwan110696@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh lokasi dan harga terhadap keputusan pedagang menyewakan kios di Banto Trade Center Kota Bukittinggi. Jenis penelitian adalah penelitian kuantitatif. Teknik dalam menentukan informan yaitu Total Sampling sebanyak 55 informan. Data dianalisis menggunakan analisis statistik Chi square terhadap 55 pedagang di Banto Trade Center (BTC) Kota Bukittinggi. Hasil penelitian menemukan bahwa lokasi berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Menyewakan pedagang di *Banto Trade Center (BTC)* kota Bukittinggi, begitu juga dengan harga yang berpengaruh signifikan terhadap Keputusan pedagang menyewakan kios di Banto Trade Center (BTC) Kota Bukittinggi.

Kata kunci— Lokasi, Harga Sewa, Keputusan Masyarakat

Abstract

This purpose of research is to determine and analyze the effect of location and price on traders' decisions to rent kiosks at Banto Trade Center, Bukittinggi City. This type of research is quantitative research. The technique in determining the informants is total sampling of 55 informants. Data were analyzed using linear regression on 55 traders in Banto Trade Center (BTC), Bukittinggi City. The results of the study found that the location did not have a significant effect on the decision to hire traders at the Banto Trade Center (BTC), Bukittinggi city, as well as the price which did not have a significant effect on the decision of traders to rent a kiosk at Banto Trade Center (BTC), Bukittinggi City. The location and price together do not have a significant influence on the decisions of traders to rent kiosks at the Banto Trade Center (BTC), Bukittinggi City.

Keywords— Location, Rental Price, Community Decis

¹Mahasiswa Jurusan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Padang

²Dosen Jurusan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Padang

PENDAHULUAN

Pasar adalah komponen penting dalam kemajuan ekonomi masyarakat dan juga membantu meningkatkan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dari setoran pajak.

Pasar daerah yang teratur dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat yang disediakan oleh pemerintah

Dalam pembangunan pusat perbelanjaan, dilakukan beberapa penilaian terhadap pasar agar dapat menentukan konsep pusat perbelanjaan guna mencapai target pasar nantinya. Analisis tapak bermanfaat untuk menilai seberapa layak lokasi, lingkungan, dan perencanaan kota. Ada hal lain yang harus diperhatikan yaitu kepadudukan serta kondisi perekonomian, seperti penduduk dan arah pertumbuhan, penghasilan dan pengeluaran pekapita. analisis mikro, yaitu melakukan analisis yang lebih rinci terhadap pusat perbelanjaan yang akan dibangun, misalnya daerah cakupan, target pemasaran, jumlah konsumen, tingkat persaingan pasar, kebutuhan ruang pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Analisis makro untuk *overview* pasar sebagai pusat perbelanjaan yang menilai skala makro pusat perbelanjaan yang tersebar di sekitar lokasi pembangunan pusat perbelanjaan baru, yang dinilai dari segi pasokan, permintaan, harga, periode sewa kontrak, cara pembayaran serta

prospek di masa depan. Analisis terakhir yaitu

Pemerintah daerah sebagai pembuat regulasi menyediakan kebutuhan masyarakat yang ingin belanja ataupun masyarakat yang membayar sewa kios untuk berjualan dengan meningkatkan pelayanan seperti pembangunan gedung, perbaikan infrastruktur transportasi, dan lain-lain. Dalam hal ini pemerintah harus mempertimbangkan beberapa variable-variabel yang menjadi rujukan guna mengembangkan pusat pasar, diantaranya yaitu lokasi dan harga merupakan faktor penentu harga sewa kios dan juga fasilitas yang disediakan guna menunjang keputusan pembelian maupun menyewa masyarakat.

Pemilihan keputusan untuk menyewa dipilih dari beberapa alternative pilihan keputusan menyewa, artinya setiap keputusan yang dibuat, harus memiliki alternatif pilihan lain. Pemilihan sewa didasari atas Keputusan dapat ditentukan dalam suatu proses yang dikategorikan dalam beberapa kategori berikut *Fully Planned Purchase*, biasanya terjadi terhadap produk yang lebih tinggi seperti barang otomotif, namun bisa juga terjadi keterlibatan terhadap produk yang lebih rendah seperti kebutuhan rumah tangga. *fully Fully Planned Purchase* dapat dialihkan dengan melakukan taktik marketing seperti pengurangan harga dan aktifitas

promosi. *Partially Planned Purchase* diartikan untuk membeli produk yang sudah ada namun menunda pemilihan merek sampai saat pembelian. Keputusan dapat dipengaruhi oleh beberapa hal seperti harga, diskon dan tampilan produk. *Unplanned Purchase* diartikan sebagai pemilihan produk dan merek saat di lokasi pembelian (Leon G Schiffman and Leslie Lazar Kanuk:2004)

Penetapan keputusan dalam memilih lokasi pada umumnya dilakukan perusahaan mempertimbangkan berbagai macam factor penting agar perusahaan dapat berjalan dengan baik (D. Wahyudi Ariani).

Pertimbangan dalam ementukan harga tidak hanya sebatas harga, tetapi harus berorientasi terhadap keuntungan. Bila nilai suatu barang atau jasa semakin rendah menyebabkan nilai permintaan akan benda atau jasa yang disediakan akan mengalami peningkatan. hukum permintaan dan penawaran atau *Ceteris Paribus* yang menjelaskan, “Bila harga barang atau jasa naik, maka permintaan terhadap barang atau jasa tersebut akan turun, demikian sebaliknya”.

Gedung yang disewakan harus memiliki fasilitas yang di butuhkan oleh penyewa atau pembeli gedung tersebut. Ketersediaan dan penggunaan fasilitas merupakan salah satu faktor penentu konsumen dalam mempertimbangkan untuk terus dan menghentikan menempati gedung.

Pada tinjauan ke lapangan yang dilaksanakan di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi pada bulan November 2020. *Banto Trade Center (BTC)* terdapat 1.012 kios/lapak yang di sewakan oleh pengelola pasar, namun hanya 55 kios yang disewa oleh pedagang untuk aktifitas berjualan. Pada saat observasi masih banyak ditemukan kios atau lapak yang masih dalam keadaan kosong, dimana pedagang berlomba-lomba untuk berdagang di pelataran jalan atau halaman parkir *Banto Trade Center (BTC)* (wawancara dengan pengelola *Banto Trade Center* Kota Bukittinggi:2020).

Dari latar belakang permasalahan di atas, peneliti ingin melaksanakan penelitian dengan judul Pengaruh lokasi dan harga terhadap keputusan pedagang menyewa Kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi.

METODE PENELITIAN

Menurut Nasution (2003) lokasi penelitian menunjukkan pada pengertian tempat dan lokasi sosial penelitian yang dicirikan oleh adanya unsur yaitu pelaku, tempat, dan kegiatan yang dapat di observasi. Penelitian dilakukan di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi. Dalam pelaksanaan penelitian ini terhitung sejak Oktober-November 2020.

Informan penelitian menurut Moleong (2012) adalah orang yang dimanfaatkan dalam penelitian untuk

memberikan informasi tentang situasi dan lokasi penelitian. Informan merupakan orang yang bisa dijadikan sebagai subjek narasumber. Narasumber dari penelitain yang dilakukan yakni penyewa kios yang berjualan DI *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi sebanyak 55 orang. Adapun teknik dalam menentukan informan pada penelitian ini adalah teknik *total sampling*. Menurut Sugiyono (2017) *Total sampling* yaitu teknik pengambilan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang digunakan berupa hasil wawancara langsung dengan pedagang yang menyewa kios di Banto Trade Center (BTC) dan pedagang di sekitar Banto Trade Center (BTC) Kota Bukittinggi. Data tersebut direkam dan dicatat oleh peneliti. Sementara data sekunder yang digunakan berupa data-data yang dapat mendukung penelitian ini, data diperoleh dari catatan dan arsip yang ada di Kantor Pengelolaan Pemasaran dan Kios Banto Trade Center (BTC) Kota Bukittinggi. Sumber data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pedagang menggunakan pedoman wawancara. Dan sumber data sekunder diperoleh dari dokumentasi pribadi, dan data yang didapat dari Banto Trade Center (BTC) Kota Bukittinggi.

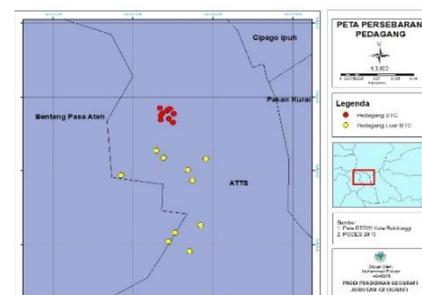
Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi dan wawancara. Menurut Susan Stainback dalam Sugiyono (2006), dalam observasi partisipasif peneliti datang di tempat kegiatan orang yang diamati, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut, maka dari itu peneliti hanya mengamati kegiatan atau aktivitas yang dilakukan oleh narasumber. Sedangkan wawancara adalah teknik pengumpulan data kuantitatif dengan menggunakan instrument yaitu pedoman wawancara.

Instrumen penelitian yang digunakan selama proses wawancara yang berupa pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada pedagang dan pembeli, bertujuan menggali informasi sebanyak banyaknya tentang apa, mengapa, dan bagaimana yang berkaitan dengan permasalahan yang diberikan.

Data dikumpulkan melalui wawancara menggunakan kuesioner. Teknik analisis data yang digunakan adalah melakukan uji tabulasi silang (*Chi square*)

HASIL PENELITIAN

Berikut ini adalah sebaran lokasi penelitian.



Pembangunan pasar yang menjadi pusat ekonomi tidak terlepas dari pembangunan wilayah. Nugroho (2004) menjelaskan bahwa dalam pengambilan keputusan dikaitkan dengan lokasi maupun jarak sehingga orientasi keuntungannya tinggi. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat diketahui Keputusan Pedagang Menyewa Kios di *Banto Trade Center (BTC)*, dilihat dari segi faktor lokasi dan harga.

1. Faktor Lokasi

Pertama faktor lokasi menurut teori Fandy Tjiptono (2006) dalam penelitian Aprih Santoso dan Sri Widowati (2011), pemilihan lokasi pembangunan pasar sebaiknya didirikan dengan memperhatikan indikator keterjangkauan lokasi, kelancaran akses menuju lokasi dan kedekatan lokasi. Pendirian pasar pada lokasi yang tidak ada aktivitas perdagangannya, sangat sulit diharapkan akan dikunjungi oleh masyarakat. Selain itu juga memperhatikan pada lokasi yang strategis. Dengan letak yang strategis, akan memudahkan transaksi jual-beli dari pada pasar yang letaknya kurang strategis.

a. Waktu Tempuh

Analisis Chi square variable Waktu tempuh dengan variable terikat yaitu variabel Keputusan menyewa dapat dilihat dari analisis SPSS25. Berdasarkan hasil nilai chi square dapat diperoleh nilai chi square hitung sebesar 34.561. diketahui chi square table $df=1$ dengan signifikansi

0,050 adalah 3,841, dilihat dari dasar pengambilan keputusan diatas, bisa disimpulkan bahwa H_0 tidak terima, bahwa ada pengaruh selang waktu tempuh dan keputusan pedagang menyewa kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi.

b. Jarak

Analisis Chi square variable Jarak dengan variable terikat yaitu variabel Keputusan menyewa dapat dilihat dari analisis SPSS 25. Berdasarkan pengujian chi square memperoleh nilai penghitungan chi square 34.561. chi square tabel $df=1$ dengan signifikansi 0,050 adalah 3,841. dilihat dari dasar pengambilan keputusan diatas, bisa disimpulkan bahwa H_0 tidak terima, bahwa ada pengaruh selang waktu tempuh dan keputusan pedagang menyewa kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi.

c. Jenis Transportasi

Analisis Chi square variable Jenis Transportasi dengan variable terikat yaitu variabel Keputusan menyewa dapat dilihat dari analisis SPSS 25. Berdasarkan chi square test diperoleh hasil 3.902. Diketahui angka pada $df=1$ signifikansi 0.050 adalah 3.841. Maka sebagaimana pengambilan keputusan di atas dapat disimpulkan bahwa H_a diterima. Dapat diartikan bahwa terdapat pengaruh antara jenis transportasi dengan keputusan menyewa kios di

Banto Trade Center (BTC) Kota Bukittinggi.

2. Faktor Harga

Kedua faktor harga, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (1991) harga adalah nilai barang yang di tentukan/dirupiahkan dengan uang/jumlah uang/alat tukar lain yang senilai, yang harus di bayar untuk produk dan jasa. Lahan yang digunakan untuk pembangunan kios atau ruko tentu memiliki nilai ekonomi berupa harga sewa. Menurut Barlowe dalam Pembudi (2008) sewa lahan (*contract rent*) sebagai pembayaran dari penyewa kepada pemilik dimana pemilik melakukan kontrak sewa dalam jangka waktu tertentu. Sebagai pelaku ekonomi pedagang tentu akan lebih tertarik pada harga sewa yang terjangkau karena akan mengurangi pengeluaran.

a. Harga Sewa

Analisis Chi square variable Harga Sewa dengan variable terikat yaitu variabel Keputusan menyewa dapat dilihat dari analisis SPSS 25. Berdasarkan tabel output Chi Square test dapat diketahi nilai chi square hitung sebesar 28.264. Nilai chi square tabel untuk $df=1$ pada signifikansi 0.050 adalah 3.841. Maka sebagaimana dasar pengambilan keputusan diatas, dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh antara harga sewa dengan keputusan pedagang menyewa kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi

b. Kualitas Kios

Analisis Chi square variable Kualitas Kios dengan variable terikat yaitu variabel Keputusan menyewa dapat dilihat dari analisis SPSS 25. Berdasarkan Chi square test dapat diketahui nilai chi square hitung sebesar 5.960. Nilai chi square tabel untuk $df=1$ pada signifikansi 0.050 adalah 3.841, maka sebagaimana dasar pengambilan keputusan di atas, dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima. Sehingga dapat diartikan bahwa ada pengaruh antara kualitas kios dengan keputusan pedagang menyewa kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi.

c. Ukuran Kios

Analisis Chi square variable Ukuran Kios dengan variable terikat yaitu variabel Keputusan menyewa dapat dilihat dari analisis SPSS 25. Berdasarkan tabel chi square test, dapat diketahui nilai square hitung sebesar 28.264. Diketahui nilai untuk chi square tabel untuk $df=1$ pada signifikansi 0.050 adalah 3.841. Maka sebagaimana pengambilan keputusan si atas, bisa disimpulkan bahwa H_0 diterima. Dapat diartikan bahwa ada pengaruh antara ukuran kios dengan keputusan pedagang menyewa kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil temuan di lapangan melalui observasi dan wawancara peneliti dapat mengambil kesimpulan Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap keputusan Pedagang Menyewa Kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi sebagai berikut:

1. Faktor lokasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pedagang menyewa kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi. Berdasarkan hasil uji chi square, dimana chi square hitung > chi square tabel.
2. Faktor harga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pedagang menyewa kios di *Banto Trade Center (BTC)* Kota Bukittinggi. Berdasarkan hasil uji chi square, dimana chi square hitung > chi square tabel.

DAFTAR PUSTAKA

- Leon G Schiffman and Leslie Lazar Kanuk, *Consumer Behaviour fifth Edition* (New Jersey : Prentice-Hall inc,2004) hal 16
- Moleong Lexy, J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya.
- Nugroho, Iwan. 2004. *Pembangunan Wilayah : Perspektif ekonomi, sosial, dan lingkungan*. Jakarta : LP3ES.
- Pembudi, Andika. 2008. Analisis Nilai Ekonomi Lahan (*Land Rent*) pada Lahan Pertanian dan Pemukiman di Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor. *Jurnal*. Fakultas Pertanian Institut Pertanian Bogor.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- Wahyudi Ariani, *Managemen Operasi Jasa*, edisi pertama (Graha Ilmu : Yogyakarta)