

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Semakin maju perkembangan zaman dan perubahan pola hidup manusia menyebabkan kebutuhan manusia juga berubah, terutama dalam kebutuhan sandang yang salah satunya adalah pakaian. Disisi lain jumlah penduduk Indonesia yang setiap tahun terus meningkat, ini menjadi salah satu penyebab kebutuhan masyarakat Indonesia terhadap sandang semakin meningkat pula. Hal ini terlihat pada hasil sensus penduduk pada tahun 2018 berjumlah 265 juta jiwa yang terus mengalami kenaikan menjadi 273 juta jiwa pada tahun 2021. Semakin meningkatnya kebutuhan sandang tersebut, tentunya akan mendatangkan peluang-peluang usaha bagi masyarakat. Ketika seseorang telah memutuskan untuk berkencimpung di dunia bisnis maka para pengusaha harus siap menghadapi persaingan. Persaingan bisnis ini dirasakan oleh semua pihak termasuk para pelaku UMKM Pusat Komersil KBN di Jakarta Utara juga merasakan hal serupa.

Menurut Tambunan (2013: 2) UMKM adalah unit usaha produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau Badan Usaha disemua sektor ekonomi. Sedangkan menurut Undang-Undang No.20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil Menengah pengertian UMKM adalah :

- a) Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.
- b) Usaha Kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari Usaha Menengah atau Usaha Besar yang memenuhi kriteria Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.
- c) Usaha Menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan

yang dimiliki, dikuasai atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha Kecil atau Usaha Besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan sebagaimana diatur dalam undang undang ini.

Agar dapat membedakan UMKM diperlukan kriteria tertentu dalam menggolongkan UMKM. Menurut Undang-Undang No.20 Tahun 2008 tentang kriteria Usaha Mikro Kecil Menengah adalah Kriteria Usaha Mikro (KUM) memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha atau Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Kriteria Usaha Kecil (KUK) memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), serta Kriteria Usaha Menengah (KUM) memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah).

Para pedagang yang berjualan di Pusat Komersil KBN ini sebagian besar adalah para pelaku UMKM, adapun lokasinya di Jalan Tipar Cakung No.2, RT.2/RW.1, Sukapura, Kec. Cilincing, Kota Jakarta Utara. Jumlah pedagang di Pasar Pusat Komersil KBN Jakarta Utara sebanyak 65 orang. Banyak orang yang telah mengetahui bahwa Pasar Pusat Komersil KBN populer dan banyak pengunjung. Namun saat ini pengunjung Pasar Pusat Komersil KBN mulai berkurang. Salah satu pedagang pakaian anak-anak bernama Ibu Rahmawati mengatakan, saat ini Pusat Komersil KBN semakin berkurang pengunjung, tidak seperti tahun-tahun sebelumnya, biasanya akhir pekan atau malam minggu adalah hari memanen bagi para pedagang, namun saat ini telah berkurang secara radikal. Sesuai dengan informasi dari Ibu Rahmawati bahwa pada akhir minggu ada banyak

karyawan yang santai saja, tidak ada pembeli produk terhadap pedagang satu maupun pedagang lainnya.

Ini sangat mempengaruhi tingkat pendapatan para pedagang yang berdagang disana, hal ini akan menyebabkan para pedagang kesulitan untuk membayar upah karyawan dan sewa kios yang relative mahal pada Pusat Komersil KBN. Menurut Ibu Eli salah satu pedagang pakaian dewasa mengatakan bahwa gaji para karyawan mulai turun dibandingkan tahun sebelumnya karna penurunan pengunjung, hal ini sudah terjadi sejak pertengahan tahun lalu. Saat ini, Kota Jakarta Utara memiliki banyak lokasi pedagang yang berbeda bagi masyarakat umum lebih menarik dari pada Pusat Komersil KBN. Terutama anak-anak muda lebih tertarik mengunjungi pusat pembelanjaan dan tempat-tempat lain yang memiliki daya tarik dan ketenaran tersendiri. Jika hal ini terjadi, maka minat masyarakat dalam mengunjungi Pusat Komersil KBN akan berkurang karna digantikan oleh tempat yang berbeda, hal ini akan berdampak buruk terhadap peningkatan pendapatan pedagang tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti memilih judul **“Pengaruh Biaya Sewa, Lokasi Dan Kualitas Produk Terhadap Peningkatan Pendapatan Pedagang Pusat Komersil KBN Di Jakarta Utara”**.

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas maka penulis dapat memaparkan dan mengambil beberapa masalah yang akan dituangkan dalam rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah biaya sewa berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan pedagang Pusat Komersil KBN di Jakarta Utara?
2. Apakah lokasi berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan pedagang Pusat Komersil KBN di Jakarta Utara?
3. Apakah kualitas produk berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan pedagang Pusat Komersil KBN di Jakarta Utara?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah biaya sewa berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan pedagang Pusat Komersil KBN di Jakarta Utara.
2. Untuk mengetahui apakah lokasi berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan pedagang Pusat Komersil KBN di Jakarta Utara.
3. Untuk mengetahui apakah kualitas produk berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan pedagang Pusat Komersil KBN di Jakarta Utara.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian diatas, maka manfaat yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai upaya untuk mendapatkan pengalaman yang berharga dan memperluas wawasan serta pengetahuan penulis mengenai pengaruh biaya sewa, lokasi dan kualitas produk terhadap peningkatan pendapatan.

2. Bagi Pihak Akademi

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan saran, pemikiran dan informasi yang bermanfaat yang berkaitan dengan pengaruh biaya sewa, lokasi dan kualitas produk terhadap peningkatan pendapatan serta dapat menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya mengenai tema yang sama.

3. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi pihak perusahaan tentang pengaruh biaya sewa, lokasi dan kualitas produk terhadap peningkatan pendapatan.