

**PENGARUH LOKASI DAN BIAYA SEWA TERHADAP  
PENDAPATAN PEDAGANG KIOS DI PASAR DESA  
SUMBERDADI, MANTUP, LAMONGAN**  
*(THE INFLUENCE OF LOCATION AND RENTAL COSTS ON TRADERS  
INCOME IN SUMBERDADI TRADITIONAL MARKET, MANTUP, LAMONGAN)*

*Eva Nurroidah*

Program Studi Akuntansi  
evanurroidah541@gmail.com

**Website:**

**Abstrak**

**Kata Kunci:**

*Lokasi, Biaya  
Sewa, Pendapatan*

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh lokasi secara parsial terhadap pendapatan pedagang pasar. Untuk menganalisis pengaruh biaya sewa secara parsial terhadap pendapatan pedagang pasar. Untuk menganalisis pengaruh lokasi dan biaya sewa secara simultan terhadap pendapatan pedagang. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel lokasi pasar secara parsial berpengaruh terhadap pendapatan pedagang dengan nilai signifikan sebesar  $0,000 > 0,05$  dan nilai  $t_{hitung}$  lebih besar dari  $t_{tabel}$  yaitu  $4,077 > 1,9797$ . (2) biaya sewa secara parsial tidak berpengaruh terhadap pendapatan pedagang dengan nilai signifikan sebesar  $0,04 > 0,05$  dan nilai  $t_{hitung}$  lebih besar dari  $t_{tabel}$  yaitu  $-2,081 < 1,979$ . (3) lokasi dan biaya sewa secara bersama-sama (simultan) berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan yang ditunjukkan dari hasil Uji F diperoleh nilai  $F_{hitung} > F_{tabel}$   $10,864 > 3,07$  dan nilai signifikansi  $0,000 > 0,05$ .

**Keywords :**

*Location ,Rental  
Costs, Income*

**Alamat Kantor:**

**Abstract**

*This study aims to analyze the influence of location partially on the income of market traders. To analyze the effect of rental fees on market traders' income. To analyze the effect of location and cost simultaneously on the income of traders. The method used in the study is a quantitative method. The results showed that the market location variable partially affected the income of traders with a significant value of  $0.000 > 0.05$  and the value of  $t_{count}$  was greater than  $t_{table}$ , namely  $4.077 > 1.9797$ . (2) the rental fee partially had no effect on the income of traders with a value of  $0.04 > 0.05$  and the value of  $t_{table}$  is greater than  $t_{count}$  that is  $-2,081 < 1,979$ . (3) location and rental costs together have a positive and significant effect on significant income from the results of the F test, the value of  $F_{count} > F_{table}$   $10,864 > 3.07$  and a*

*significance value of 0.000 > 0.05.*

## PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi yang semakin pesat membuat perekonomian dunia juga semakin pesat, hal ini dikarenakan dalam pasar tradisional yang awalnya salah satu pusat perbelanjaan yang ada di Indonesia dan sekarang terjadi persaingan berat dengan adanya kehadiran revolusi industri yang ke 4.0. Banyaknya pasar online yang membuat pasar tradisional ini akan tersingkir dari kompetisi. Maka dari itu parapedagang harus mempersiapkan strategi dalam menghadapi revolusi industri 5.0 mendatang. Dalam kegiatan perdagangan, pasar memiliki peranan yang sangat penting bagi semua pelaku ekonomi. terutama, dalam memenuhi kebutuhan dan keinginannya tersebut. Salah satu kegiatan perdagangan yaitu pada pasar tradisional. Jumlah pasar moderen lebih banyak di bandingkan pasar tradisional. Kegiatan perdagangan di pasar tidak lepas dari kendala lokasi dan biaya sewa. salah satunya yaitu pasar Desa Sumberdadi yang merupakan pasar tradisional di Kecamatan Mantup.

Menurut Heizer & Render (2015) lokasi adalah pendorong biaya dan pendapatan, maka lokasi seringkali memiliki kekuasaan untuk membuat strategi bisnis perusahaan. Lokasi yang strategis bertujuan untuk memajukan keuntungan dari lokasi baru pedagang

Adapun permasalahan pasar Desa Sumberdadi yaitu menurunnya pendapatan mereka pada saat penjualan, hal ini disebabkan adanya beberapa hal yaitu : 1). Para pedagang juga seringkali mendapatkan kendala yang dalam menjual barang dagangannya adalah jika menghadapi pembeli/konsumen yang rewel, meskipun harga sudah di murahkan tetapi masih tetap saja ada pembeli atau konsumen yang rewel untuk menawar, karena mereka berfikir barang dagangan yang di jual di pasar tradisional harganya masih bisa di tawar tidak seperti pasar moderen atau swalayan yang harganya sudah paten permasalahan yang sering di hadapai pedagang di pasar Desa Sumberdadi ini adalah jenis masalah yang sederhana karena dilihat dari sebagian pedagang dalam permasalahannya tersebut bisa diatasi sendiri tanpa bantuan dari pedagang lain. 2). Berkurangnya pembeli yang belanja di pasar Desa Sumberdadi yaitu disebabkan karena adanya wabah covid-19 yang sekarang ini terjadi menjadi momok bagi masyarakat, khususnya bagi para pedagang. Peraturan pemerintah yang mengharuskan masyarakat melakukan pembatasan sosial (social distancing) membuat para pedagang terhambat dalam proses perdagangan. Meskipun para pedagang

tetap berjualan di tengah anjuran pemerintah untuk social distancing, hal itu bukan berarti tidak mengundang celah masalah. Apabila mereka tetap berdiam di rumah tidak melakukan kegiatan jual beli maka mereka tidak bisa memenuhi kebutuhan hidup. Pendapatan mereka mengalami penurunan di akibatkan oleh sepi masyarakat tidak berkeliaran keluar rumah.

Pasar Desa Sumberdadi menjadi lokasi yang dipilih penulis karena dalam wilayah pasar ini terdapat 124 kios. Pasar ini merupakan pasar yang setiap hari ramai pembeli. Rata-rata jam buka kios di pasar ini pada pukul 01.00 dini hari dan ada juga yang buka sampai 24 jam. Lokasi pasar Sumberdadi ini sangat mudah di jangkau dekat dengan sekolah, perumahan desa dan bersebelahan dengan jalan raya, selain itu penulis juga ingin tahu seberapa jauh pelaksanaan berjalannya proses ekonomi yang di lakukan oleh pedagang pasar Desa Sumberdadi.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pedagang yang berjumlah 124 responden. Metode penelitian kuantitatif menggunakan filsafat positivisme, dimana data ini berupa kuisioner dimanan peneliti mengobservasi langsung kepada pekerja yang di tuju. Adapun sumber data pada penelitian ini adalah mengumpulkan data hasil kuisioner di olah dengan menggunakan windows SPSS versi 21.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil pengujian yang telah dilakukan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

### Uji Validitas dan Reliabilitas Data

1. Hasil uji validitas dapat disimpulkan bahwa keseluruhan indikator dari beberapa pertanyaan dalam penelitian ini merupakan pertanyaan yang dapat dinyatakan valid, karena indikator penelitian memiliki angka  $> 0.1764$ .
2. Uji reliabilitas pada variabel lokasi memiliki 8 item pertanyaan menunjukkan nilai pada *Cronbach's Alpha* 0,625. Untuk uji reliabilitas pada variabel biaya sewa memiliki 7 item pertanyaan menunjukkan nilai pada *Cronbach's Alpha* 0,776. Sedangkan, uji reliabilitas untuk variabel pendapatan memiliki 3 item pertanyaan yang menunjukkan nilai *Cronbach's Alpha* 0,823. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pertanyaan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan kuisioner yang reliabel karena memiliki nilai  $> 0,60$ .

## Pengujian Hipotesis

**Tabel 1. Hasil uji F**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	166,535	2	83,268	10,864	,000 <sup>b</sup>
	Residual	927,425	121	7,665		
	Total	1093,960	123			

Sumber : hasil output SPSS 20

Berdasarkan hasil uji model dengan menggunakan uji F, pada tabel 1 maka  $F_{hitung}$  sebesar 10,864 dengan tingkat sig. Sebesar 0,000. Nilai F memberikan hasil yang signifikan sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh variabel independen yang terdiri dari lokasi dan biaya sewa terhadap pendapatan adalah sudah tepat.

### Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi digunakan untuk mengetahui pengaruh antara variabel independen (lokasi dan biaya sewa) terhadap variabel dependen (pendapatan). Apakah masing-masing variabel berhubungan positif atau negatif dan untuk memprediksi nilai dari variabel independen apakah mengalami kenaikan atau penurunan. Hasil perhitungan menggunakan windows SPSS versi 20 adalah sebagai berikut.

**Tabel 2. Hasil Uji t (Uji Parsial)**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,946	1,640		1,797	,075
	X1	,433	,106	,603	4,077	,000
	X2	-,195	,094	-,308	-2,081	,040

Sumber: Hasil output data SPSS 20

Berdasarkan tabel 2 diperoleh persamaan regresi linier berganda sebagai berikut:

$$Y = 2,946 + 0,433 X_1 + -0,195 X_2 + e$$

### Uji Paersial (Uji t)

Uji t berada pada tingkat signifikansi sebesar 0,05 ( $\alpha = 5\%$ ). Jika nilai t

independen terhadap variabel independen. Berdasarkan hasil uji t untuk model persamaan regresi pada tabel 2, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Lokasi mempunyai t hitung sebesar 4,077 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000. Tingkat probabilitas signifikansi  $< 0,05$  sehingga  $H_0$  ditolak, artinya lokasi mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan.
2. Biaya sewa mempunyai t hitung sebesar -2,081 dengan nilai signifikansi 0,040. Tingkat probabilitas signifikansi  $> 0,05$  sehingga  $H_0$  diterima, artinya biaya sewa tidak berpengaruh terhadap Pendapatan.

### Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

**Tabel 3. Hasil uji koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,390 <sup>a</sup>	,152	,138	2,76851

Sumber : hasil output data SPSS 20

Berdasarkan tabel 3 diketahui nilai *adjusted R Square* sebesar 0.138. Hal ini menunjukkan bahwa variabel independen (lokasi dan biaya sewa) dapat menjelaskan variabel dependen (pendapatan) sebesar 15,2% sedangkan 84,8 % sisanya dipengaruhi oleh variabel lainnya yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

### Pembahasan Hasil Penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada hasil pengolahan data mengenai pengaruh lokasi dan biaya sewa terhadap pendapatan pedagang pasar Desa Sumberdadi serta kesesuaian teori dan penelitian terdahulu yang telah dikemukakan sebelumnya, maka terdapat 4 bagian utama yang akan dibahas dalam penelitian ini:

#### Pengaruh lokasi secara parsial terhadap pendapatan

Hasil penelitian yang diperoleh mengenai pengaruh lokasi secara parsial terhadap pendapatan pedagang pasar Desa Sumberdadi menunjukkan bahwa hasil analisis menggunakan uji t, nilai signifikansi  $\leq \alpha = 0,05$  ( $0,000 \leq 0,05$ ) dan nilai  $t_{hitung} > t_{tabel}$  ( $4,077 > 1,97976$ ), maka  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara parsial variabel lokasi berpengaruh signifikan terhadap pendapatan.

Variabel lokasi memiliki nilai koefisien regresi yang positif yaitu sebesar 0.433. Hasil tersebut menggambarkan bahwa lokasi mempunyai pengaruh positif terhadap besarnya pendapatan, artinya lokasi memiliki hubungan searah dengan pendapatan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar tingkat lokasi maka pendapatan akan meningkat dan sebaliknya. Apabila lokasi naik sebesar 1%, dengan asumsi variabel independen yang lain dianggap tetap, maka pendapatan akan mengalami kenaikan sebesar 0,433.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa lokasi semakin baik lokasi yang di jangkau maka akan semakin banyak pendapatan yang akan



bertambah . apabila lokasi kios mudah di jangkau oleh pengunjung maka akan menunjukkan pendapatan yang sangat banyak, pedagang akan mendapatkan keuntungan yang lebih besar sehingga pedagang juga mengalami peningkatan pendapatan. Hal ini teridentifikasi bahwa lokasi usaha sangat strategis sehingga pendapatan pedagang akan mengalami peningkatan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Raymundus I Wayan Ray (2019) menyatakan bahwa variabel lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan menyewa kios. Hal ini terjadi karena penentuan lokasi ditentukan sangat strategis maka calon penyewa akan memutuskan untuk menyewa kios maka pendapatan akan meningkat .Disamping itu penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian Nining Putri Astuti, Edi Wibowo (2018) menyatakan bahwa lokasi usaha tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan pedagang hari Sabtu. Hal ini terjadi karena penentuan lokasi usaha tidak strategis maka pendapatan pedagang mengalami penurunan.

#### **Pengaruh biaya sewa secara parsial terhadap pendapatan**

Hasil penelitian yang diperoleh mengenai pengaruh lokasi secara parsial terhadap pendapatan pedagang pasar Desa Sumberdadi menunjukkan bahwa hasil analisis menggunakan uji t, nilai signifikan  $\leq \alpha = 0,05$  ( $0,04 \leq 0,05$ ) dan nilai  $t_{hitung} < t_{tabel}$  ( $-2,081 < 1,979$ ), maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara parsial variabel biaya sewa tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan.

Variabel lokasi memiliki nilai koefisien regresi yang negatif yaitu sebesar -0.195. hasil tersebut menggambarkan bahwa biaya sewa tidak mempunyai pengaruh positif terhadap besarnya pendapatan , artinya biaya sewa tidak memiliki hubungan searah dengan pendapatan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar biaya sewa maka pendapatan akan menurun dan sebaliknya. Apabila biaya sewa naik sebesar 1%, dengan asumsi variabel independen yang lain di anggap tetap, maka pendapatan akan mengalami kenaikan sebesar -0,195.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa biaya sewa berpengaruh negatif sehingga biaya sewa yang di jangkau maka akan semakin banyak pendapatan yang akan bertambah. Apabila biaya sewa terjangkau maka akan menunjukkan pendapatan yang sangat banyak, pedagang akan mendapatkan keuntungan yang lebih besar sehingga pedagang juga mengalami peningkatan pendapatan. Hal ini teridentifikasi bahwa biaya sewa tidak mempengaruhi pendapatan terjangkau biaya sewa yang sesuai dengan lokasi stand kios yang di sewa pedagang.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Nining Putri Astuti (2018) Hasil penelitian menunjukkan bahwa biaya sewa, dan retribusi tidak berpengaruh secara positif terhadap pendapatan pedagang, dan

faktor yang mempengaruhi adalah jumlah pengunjung kios dan lokasi stand dapat diketahui jika 33,3% responden menyatakan mereka mengalami kenaikan pendapatan sebesar  $< \text{Rp.100.000}$ . terutama mendekati musim lebaran atau bahkan tahun ajaran baru, hal ini menjadi hoki para pedagang karena kenaikan pendapatan saat bulan puasa juga akan mengalami kenaikan pendapatan.

### **Pengaruh lokasi dan biaya sewa terhadap pendapatan**

Hasil penelitian yang di peroleh mengenai pengaruh lokasi dan biaya sewa terhadap pendapatan pedagang kios menunjukkan bahwa hasil analisis menggunakan uji F, nilai signifikan  $\leq \alpha = 0,05$  ( $0,000 \leq 0,05$ ) dan nilai  $F_{hitung} > F_{tabel}$  ( $10,864 > 3,07$ ).

Maka  $H_0$  ditolak  $H_3$  diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara simultan variabel lokasi dan biaya sewa berpengaruh signifikan terhadap pendapatan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa lokasi dan biaya sewa berpengaruh terhadap pendapatan pedagang. Pendapatan menunjukkan kemampuan pedagang dalam menghasilkan keuntungan serta mengukur tingkat ekfektivitas dalam menjalankan perdagangan. Semakin tinggi pendaptan maka semakin terjamin kelangsungan hidup pedagang. Dengan demikian pedagang memiliki lokasi yang baik dan biaya sewa yang terjangkau sehingga pendapatan akan baik juga. lokasi teridentisikasi bahwa tempat usaha pedagang mudah di jangkau pembeli sehingga meningkatkan pendapatan sedangkan biaya sewa berpengaruh terhadap pendapatan karena banyaknya pungutan lain selain biaya sewa sehingga pendapatan para pedagang mengalami pengaruh penurunan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Bagus Suryo Brianto (2019) yang menyimpulkan bahwa lokasi dan biaya sewa secara simultan berpengaruh terhadap pendapatan. Hal ini lokasi kios berdekatan dengan stasiun, karena akses transpostasi sehingga hal ini mampu memangkas biaya oprasional mereka dalam menjalankan bisinsnya dan akan meningkatkan pendapatanya, sedangkan pengurangan pendapatan yang di terima pedagang sangat mempengaruhi, terutama mendekati musim lebaran atau bahkan tahun ajaran baru, hal ini menjadi keluhan para pedagang karena kenaikan pendapatan saat bulan puasa juga akan mengalami kenaikan biaya.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah di lakukan sebelumnya maka di tarik kesimpulan sebagai berikut: (1)Lokasi berpengaruh positif secara parsial terhadap pendapatan. Hal ini dapat dilihat dari nilai signifikan lokasi sebesar nilai signifikan  $\leq \alpha = 0,05$  ( $0,000 \leq 0,05$ ) dan nilai  $t_{hitung} > t_{tabel}$  ( $4,077 > 1,97976$ ). Variabel lokasi memiliki nilai koefisien yang positif yaitu sebesar 0,433. Hasil tersebut menggambarkan bahwa lokasi

mempunyai pengaruh positif terhadap besarnya pendapatan, lokasi memiliki hubungan searah dengan pendapatan. Maka  $H_0$  di tolak dan  $H_1$  diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara parsial variabel lokasi berpengaruh signifikan terhadap pendapatan. (2) Biaya Sewa berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pendapatan. Hal ini dapat dilihat dari nilai signifikan biaya sewa sebesar nilai signifikan  $\leq \alpha = 0,05$  ( $0,04 < 0,05$ ) dan nilai  $t_{hitung} > t_{tabel}$  ( $-2,081 > 1,979$ ). Variabel biaya sewa memiliki nilai koefisien yang negatif yaitu sebesar  $-0,195$ . Hasil tersebut menggambarkan bahwa biaya sewa mempunyai pengaruh negatif terhadap besarnya pendapatan, biaya sewa memiliki hubungan tidak searah dengan pendapatan. Maka  $H_0$  di terima dan  $H_1$  ditolak. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara parsial variabel biaya sewa tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan. (3) Lokasi dan biaya sewa berpengaruh secara simultan. Hal ini dapat dilihat dari nilai signifikannya  $< 0,05$  yaitu  $0,000 < 0,05$  dan nilai  $F_{hitung}$  lebih besar dari  $F_{tabel}$  yaitu  $10,864 > 3,07$ . Hasil tersebut menggambarkan bahwa lokasi dan biaya sewa mempunyai pengaruh positif terhadap besarnya pendapatan, lokasi dan biaya sewa memiliki hubungan searah dengan pendapatan. Maka dari itu  $H_0$  dan  $H_3$  diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara simultan terdapat pengaruh signifikan antara variabel lokasi dan biaya sewa terhadap pendapatan pedagang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2012). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta
- Damsar dan Indrayani. 2018. *Pengertian pasar : Pengantar sosiologi Pasar*, Edisi Pertama. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Dr. Nyoman Suartha, S. (2016). *Revitalisasi Pasar Tradisional Bali Berbasis Pelanggan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ghozali, Imam. 2018. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro: Semarang
- Heizer, J dan Render. 2015. *Manajemen Operasi: Manajemen Keberlangsungan dan Rantai Pasokan*, edisi 11. Jakarta: Salemba Empat.
- I Wayan Ray Raymundus. 2018 . *Lokasi harga berpengaruh terhadap keputusan pedagang pedagang menyewa kios*, vol 4 no 4.
- Kuswadi. *Pencatatan Keuangan Usaha Dagang Untuk Orang-Orang Awam*. Rev.ed. Jakarta : PT. Alex Media Komputindo. 2016.
- Nining Putri Astuti ,Edi Wibowo dan Setyaningsih Sri Utami (2018) *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Pendapatan Pedagang Sabtu Belanja Di Alun-Alun Karanganyar* vol 18 No.2
- Lupiyoadi, rambat, manajemen pemasaran jasa (jakarta, pt. salemba empat, 2018) hal. 61-62.
- Sukirno, Sadono. 2016. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, Edisi Ketiga, Raja Grafind Persada, Jakarta.