

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Transformasi perilaku konsumsi serta pergeseran preferensi hidup di kalangan masyarakat perkotaan Indonesia telah menjadi pendorong utama bertumbuhnya pusat-pusat perbelanjaan kontemporer di berbagai wilayah, salah satunya di Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Transmart Kupang menjadi salah satu contoh ruang komersial yang tidak hanya melayani aktivitas jual beli, tetapi juga berfungsi sebagai ruang publik dengan beragam fasilitas pendukung. Salah satu fasilitas yang vital dalam menunjang kenyamanan pengunjung ialah area parkir. Pengelolaan parkir yang efisien turut menentukan kualitas layanan secara keseluruhan. Saat ini, Transmart Kupang menerapkan sistem tarif flat sebesar Rp 2.000 untuk sepeda motor dan Rp 3.000 untuk mobil, berlaku satu kali parkir.

Tarif parkir tidak hanya berperan sebagai biaya layanan, tetapi juga menjadi instrumen manajerial yang memengaruhi perilaku pengguna, efisiensi ruang, serta pendapatan operasional. Meski demikian, penentuan tarif yang tepat perlu mempertimbangkan dua aspek krusial: kemampuan membayar (*Ability to Pay/ATP*) dan kemauan membayar (*Willingness to Pay/WTP*). ATP merepresentasikan kapasitas ekonomi pengguna berdasarkan tingkat pendapatan, alokasi pengeluaran, dan kondisi finansial. Sementara itu, WTP mencerminkan persepsi pengguna terhadap nilai layanan yang diterima, dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti kenyamanan, keamanan, lokasi, dan alternatif moda transportasi.

Ketidakseimbangan antara tarif yang ditetapkan dengan ATP dapat menurunkan minat kunjungan atau menimbulkan ketidakpuasan. Sebaliknya, tarif yang lebih rendah dari WTP dapat menyebabkan hilangnya potensi pendapatan. Oleh karena itu, penting dilakukan evaluasi tarif yang memperhitungkan kedua dimensi tersebut, agar tercipta sistem tarif yang adil, proporsional, dan berkelanjutan.

Sebagai salah satu pusat belanja terbesar di wilayah ini, Transmart Kupang perlu memiliki dasar kebijakan tarif parkir yang sesuai dengan profil ekonomi dan preferensi pengunjungnya. Kajian ini diarahkan untuk mengidentifikasi dan menganalisis nilai ATP dan WTP pengguna parkir, guna memberikan rekomendasi tarif yang lebih tepat sasaran. Hasil penelitian diharapkan dapat membantu meningkatkan kepuasan pengguna,

mengoptimalkan pendapatan dari sektor parkir, serta mendukung keberlangsungan operasional pusat perbelanjaan.

Melihat persoalan yang berkaitan dengan kesesuaian antara tarif parkir dan kondisi pengguna, maka kajian ini difokuskan pada analisis tarif parkir dengan mempertimbangkan aspek kemampuan dan kemauan membayar dari pengguna. Dengan demikian, penelitian ini mengambil

topik:

EVALUASI TARIF PARKIR MENGACU PADA *ABILITY TO PAY* (ATP) DAN *WILLINGNESS TO PAY* (WTP) DI TRANSMART KUPANG.

1.2 Rumusan Masalah

Masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut, berdasarkan diskusi mengenai masalah diatas:

1. Bagaimana karakteristik pengguna fasilitas parkir di Transmart Kupang?
2. Apakah tarif parkir yang ditetapkan oleh pengelola untuk fasilitas parkir Transmart Kupang saat ini sesuai dengan kemampuan finansial dan keinginan untuk membayar?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui karakteristik pengguna parkir di Transmart Kupang.
2. Untuk mengetahui kemampuan membayar dan kesediaan membayar tarif parkir berdasarkan (ATP) dan (WTP) di Transmart Kupang.

1.4 Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas dan untuk mendapatkan hasil studi yang lebih akurat, batasan masalah ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini akan difokuskan pada Transmart Kupang untuk memperoleh wawasan yang lebih mendalam tentang situasi parkir di Transmart Kupang.
2. Penelitian ini akan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi ATP Dan WTP, seperti pendapatan, frekuensi kedatangan, dan preferensi pengguna terhadap fasilitas parkir.

- Penelitian ini akan menggunakan metode deskriptif analisis untuk mengumpulkan data tentang ATP dan WTP pengguna parkir melalui survei atau wawancara.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Riset ini memperluas cakrawala keilmuan teknik sipil dengan menitikberatkan pada analisis penetapan tarif parkir melalui perspektif daya bayar (*Ability to Pay*) dan kesediaan membayar (*Willingness to Pay*), yang dijadikan pijakan dalam penyusunan evaluasi kebijakan.

2. Manfaat Praktis

Temuan penelitian dapat dijadikan acuan oleh pengelola parkir di Transmart Kupang dalam merumuskan kebijakan tarif yang mempertimbangkan daya bayar serta kesediaan pengguna, sehingga penetapan tarif lebih adaptif terhadap kondisi pengguna jasa.

1.6 Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1 Keterkaitan Dengan Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil
1	Nita Nike Wijaya, 2011 Evaluasi Tarif Parkir berdasarkan <i>Ability to pay</i> (ATP) dan <i>Willingness to Pay</i> (WTP) di Stasiun Solo Balapan	Fokus kajian terletak pada analisis ATP dan WTP sebagai dasar evaluasi tarif parkir.	Lokasi penelitian berada di Stasiun Solo Balapan; berbeda dengan penelitian saat ini yang mengambil lokasi di Transmart Kupang.	Ditemukan perbedaan karakter pengguna antara hari kerja dan akhir pekan. Untuk roda dua: ATP harian Rp 670,59; WTP harian Rp 1.524,29. Untuk roda empat: ATP harian Rp 759,79; WTP harian Rp 2.779,17.
2	Nimtomi Kurnia Putra Rigar, 2012, Analisis Tarif Parkir Berdasarkan ATP dan WTP di Pasar Legi Surakarta.	Sama-sama mengevaluasi tarif parkir dengan pendekatan ATP dan WTP dalam suatu kawasan komersial.	Konteks pasar tradisional yang memiliki dinamika berbeda dibanding lokasi penelitian saat ini.	Untuk roda dua: ATP jam pertama Rp 1.192,26; WTP jam pertama Rp 1.075,12. Roda empat: ATP jam pertama Rp 1.491,24; WTP jam pertama Rp 2.025,86. Terdapat perbedaan pada hari kerja dan akhir pekan.

No	Nama Peneliti dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil
3	Sigit Muhammad Sholeh. 2012. Analisis Tarif Parkir Berdasarkan <i>Ability to Pay (ATP)</i> dan <i>Willingness to Pay (WTP)</i> Pada Kawasan Pasar Gede Surakarta (Mengacu Pada Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9/ 2011)	Menggunakan instrumen survei berupa kuesioner untuk mengukur ATP dan WTP.	Penelitian sebelumnya dilakukan di area Pasar Gede, berbeda dari lokasi saat ini.	Roda dua: ATP Rp 591,81; WTP Rp 728,97. Roda empat: ATP Rp 1.007,46; WTP Rp 1.936,68. Nilai ATP dan WTP lebih rendah dibandingkan tarif yang ditetapkan melalui Perda No. 9 Tahun 2011.
4	Agus Sumarsono, Djumari, Andita Cahya Nurani 2015. Analisis tarif parkir berdasarkan <i>Ability to Pay (ATP)</i> dan <i>Willingness To pay (WTP)</i> di Solo square Surakarta	Sama-sama menilai kelayakan tarif dengan pendekatan daya dan kesediaan membayar.	Penelitian difokuskan pada pusat perbelanjaan modern (Solo Square), berbeda dengan lokasi penelitian saat ini.	Roda dua: ATP Rp 4.044,10; WTP Rp 1.924,30. Roda empat: ATP satu jam pertama Rp 7.596,43; WTP Rp 2.925,20. Untuk layanan VIP dan valet, nilai ATP dan WTP bervariasi namun umumnya lebih rendah dari tarif aktual yang diterapkan manajemen.