

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Mengingat pertumbuhan pesat Flobamora Mall Kupang sebagai salah satu destinasi ritel di Kota Kupang, parkir menjadi hal yang krusial bagi pengunjung. Karena parkir merupakan salah satu sumber pendapatan pengelola mal, biaya parkir yang dikenakan oleh pusat perbelanjaan seperti Flobamora Mall seringkali menjadi sumber ketidakpuasan masyarakat. Untuk menjaga keseimbangan antara pendapatan parkir dan kepuasan pengunjung, tarif parkir yang didasarkan pada Kemampuan Membayar (ATP) dan Kemauan Membayar (WTP) sangatlah penting.

Ability To Pay (ATP) mengacu pada kemampuan finansial seseorang atau kelompok untuk membayar suatu tarif parkir. Dalam pembahasan evaluasi di Flobamora Mall, *ability to pay* melibatkan analisis pendapatan dan kondisi ekonomi pengunjung. Evaluasi ini mencakup factor- factor seperti tingkat pendapatan rata-rata di kawasan sekitar, tingkat pengangguran, dan kemampuan finansial masyarakat setempat. Dengan mempertimbangkan *ability to pay* (ATP) tarif parkir dapat di sesuaikan agar tetap terjangkau bagi pengunjung dengan berbagai tingkat kemampuan finansial. (Rumiati, Fahmio, dan Edison, 2013)

Kesediaan membayar pengguna atas layanan yang mereka peroleh. Kemauan Membayar (WTP), metode yang digunakan untuk menilai biaya parkir, didasarkan pada persepsi pengguna tarif layanan transportasi umum. Kesediaan masyarakat untuk menanggung beban finansial, berdasarkan jumlah yang ditetapkan, terkadang disebut sebagai kesediaan membayar (WTP). Untuk melindungi pelanggan dari risiko monopoli perusahaan terkait penetapan harga dan penyediaan barang berkualitas tinggi, kesediaan membayar, atau WTP, sangatlah penting. (Njo N. dan Greece L., 2014)

Dengan mempertimbangkan *Ability To Pay* (ATP), tarif parkir dapat di sesuaikan agar tetap terjangkau bagi pengunjung dengan kemampuan finansial yang beragam. Ini akan memastikan adanya keadilan dalam sistem tarif parkir dan meningkatkan aksesibilitas pusat perbelanjaan bagi semua lapisan masyarakat. Dan dengan menetapkan tarif parkir yang wajar dan sesuai dengan keinginan pengunjung Flobamora Mall dapat meningkatkan

kepuasan pengunjung, memperkuat loyalitas pelanggan, dan menciptakan pengalaman parkir yang positif.

Mengingat konteks ini, penulis melakukan penelitian dengan judul **“EVALUASI TARIF PARKIR BERDASARKAN *ABILITY TO PAY* (ATP) DAN *WILLINGNESS TO PAY* (WTP) DI FLOBAMORA MALL KUPANG”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan di atas, penelitian ini mengkaji beberapa hal sebagai berikut:

1. Apa karakteristik pengendara yang menggunakan area parkir di Flobamora Mall Kupang
2. Seberapa besar pengaruh tarif parkir di Flobamora Mall Kupang terhadap aksesibilitas pengunjung? Apakah tarif yang ditetapkan oleh pihak manajemen saat ini sudah sesuai dengan kemampuan finansial pengguna parkir (ATP) serta kesediaan untuk membayar (WTP) pengguna?

1.2 Tujuan Penelitian

Sejalan dengan permasalahan yang telah diidentifikasi, tujuan dari tesis ini adalah:

1. Untuk mengidentifikasi karakteristik pengguna parkir di Flobamora Mall Kupang.
2. Untuk menganalisis kemampuan finansial pengguna parkir berdasarkan *Ability To Pay* (ATP) serta untuk mengevaluasi kemauan membayar parkir berdasarkan *Willingness To Pay* (WTP).

1.4 Manfaat Penelitian

1. Menambah pengetahuan ilmu keteknik sipil terutama bidang transportasi mengenai evaluasi tarif parkir berdasarkan ATP dan WTP.
2. Sebagai informasi yang dapat digunakan oleh pengelola parkir Flobamora Mall Kupang untuk melakukan perhitungan harga parkir berdasarkan besar kecilnya ATP dan WTP pengguna parkir..

1.5 Batasan Masalah

Dalam penyusunan tesis ini digunakan batasan-batasan masalah sebagai berikut untuk mencegah terjadinya penyimpangan dalam pembahasan masalah dan tema yang diambil:

1. Penelitian dilaksanakan pada Flobamora Mall Kupang

2. Hanya kendaraan roda empat golongan 1 (bus, jip, sedan, dan truk kecil) dan kendaraan roda dua (sepeda motor) yang dimasukkan dalam analisis tarif parkir..

1.6 Hubungan Dengan Penelitian Sebelumnya

Tabel 1.1 Hubungan Dengan Penelitian Sebelumnya

No	Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil
1	Joko Surianto, Sri Wiwoho Mudjanarko (Universitas Narotama Surabaya 2015) Evaluasi Kinerja Parkir Di RSUD Haji Surabaya	Penelitian terdahulu dan penelitian sekarang yaitu membahas tentang jumlah kendaraan parkir, luas lahan parkir, kinerja parkir serta penetapan tarif parkir.	Penetapa terdahulu terfokus dalam melakukan analisa kebutuhan akan luas lahan parkir di gedung Carrefour Ngagel sedangkan penelitian ini terfokus pada analisa terhadap tarif parkir serta kemampuan dan kemauan masyarakat untuk membayar tariff parkir di Flobamora Mall Kupang.	Dengan nilai koefisien korelasi sebesar 1,00 maka pengaruh parkir terhadap kinerja lalu lintas pada hari Minggu dan Senin sangat signifikan, hal ini menunjukkan bahwa aktivitas parkir pada hari Senin dan Minggu mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap volume lalu lintas pada jalan sekitar Mall Panakkukang..
2	Nimatomi K.P. Rigiari Analisis Tarif Parkir Berdasarkan <i>Ability To Pay (Atp)</i> Dan <i>Willingness To Pay (Wtp)</i> Di Pasar Leggi Surakarta (2012)	Penelitian terdahulu dan sekarang sama-sama membahas tentang tarif parkir, kebutuhan lahan parkir, karakteristik lahan parkir dan juga membahas tentang ATP dan WTP masyarakat untuk membayar tarif parkir.	Penelitian terdahulu berlokasi di Pasar Legit Surakarta dengan berfokus pada jumlah kendaraan yang melakukan parkir serta lamanya suatu kendaraan tersebut parkir sedangkan penelitian ini hanya berfokus untuk mengetahui kemampuan dan kesediaan masyarakat untuk membayar tariff	Hasil analisis juga menunjukkan bahwa kenaikan tarif parkir sebesar Rp. 25.000,- akan mempengaruhi 56% responden. untuk berpindah moda dari kendaraan pribadi ke taksi online, dan mempengaruhi 73% Responden untuk berpindah dari kendaraan pribadi ke mikrolet.

No	Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil
			parkir yang sudah ditetapkan oleh pemerintah Kota Kupang di Flobamora Mall Kupang.	
3	KAJIAN STRUKTUR BIAYA DI AREA PUSAT KEGIATAN EKONOMI KOTA PANGKALPINANG (STUDI KASUS: AWAL FEBRUARI 2019)	Kajian ini memiliki kesamaan fokus dengan studi-studi sebelumnya, yakni menelusuri aspek kapasitas dan kesediaan pemakai jasa parkir didalam mengeluarkan biaya dengan pendekatan Ability to Pay (ATP) dan Willingness to Pay (WTP). Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan variabel usia pengendara serta tingkat pendapatan individu yang memanfaatkan fasilitas parkir.	Studi ini berlokasi di kawasan plaza Kota Pangkalpinang dan terfokus untuk mengidentifikasi apakah nilai ATP di kota tersebut lebih besar dari nilai WTP dan begitu juga sebaliknya. Selain itu, kajian ini bertujuan untuk mengeksplorasi karakteristik pemakai fasilitas parkir serta karakteristik lahan parkir, dan juga untuk mengetahui kualitas pelayanan tempat parkir di Flobamora Mall di Kota Kupang.	Berdasarkan hasil analisis, disarankan agar tarif penyimpanan kendaraan dua roda, baik yang terletak di tepi jalan maupun di tempat parkir khusus, serta biaya untuk kendaraan empat roda yang parkir di tepi jalan, perlu disesuaikan dengan peningkatan fasilitas dan infrastruktur. Sementara itu, tarif penyimpanan untuk kendaraan empat roda di lokasi parkir yang ditentukan dianggap sudah sesuai, asalkan dilengkapi dengan peningkatan kualitas layanan fasilitas parkir.