



## **Sistem Sewa Lapak UMKM Kelurahan Di Kota Madiun**

**Aulia Irfanni Salzabilla<sup>1</sup>, Revita Yelly Aysha<sup>2</sup>, Elok Fitriyana<sup>3</sup>,  
Choirun Nissa Kusuma Ningtyas<sup>4</sup>, Mina Marista<sup>5</sup>, Siska Diana Sari<sup>6</sup>**

<sup>1</sup> Universitas PGRI Madiun, Indonesia, [aulia\\_2106101010@mhs.unipma.ac.id](mailto:aulia_2106101010@mhs.unipma.ac.id)

<sup>2</sup> Universitas PGRI Madiun, Indonesia, [revita\\_2206101016@mhs.unipma.ac.id](mailto:revita_2206101016@mhs.unipma.ac.id)

<sup>3</sup> Universitas PGRI Madiun, Indonesia, [elok\\_2206101017@mhs.unipma.ac.id](mailto:elok_2206101017@mhs.unipma.ac.id)

<sup>4</sup> Universitas PGRI Madiun, Indonesia, [choirun\\_2306101047@mhs.unipma.ac.id](mailto:choirun_2306101047@mhs.unipma.ac.id)

<sup>5</sup> Universitas PGRI Madiun, Indonesia, [mina\\_2306101048@mhs.unipma.ac.id](mailto:mina_2306101048@mhs.unipma.ac.id)

<sup>6</sup> Universitas PGRI Madiun, Indonesia, [siskadianasari@unipma.ac.id](mailto:siskadianasari@unipma.ac.id)

---

### **Abstrak**

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang ada di Kota Madiun, yang merupakan pusat ekonomi Jawa Timur, memainkan peran penting dalam perekonomian lokal. Namun, keberlanjutan usaha kecil dan menengah (UMKM) di Kota ini masih menjadi tantangan. Untuk mengatasi masalah ini, pengembangan sistem sewa lapak menjadi solusi yang perlu dieksplorasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kemungkinan dan manfaat penerapan sistem sewa lapak untuk usaha kecil dan menengah (UMKM) di Kota Madiun. Fokus utamanya adalah meningkatkan akses pasar, memperbaiki kondisi usaha kecil dan menengah (UMKM), dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Fokus penelitian ini adalah bagaimana kondisi UMKM di Kota Madiun saat ini? Apa potensi yang dimiliki oleh sistem sewa lapak untuk meningkatkan akses pasar dan pertumbuhan UMKM? serta bagaimana sistem sewa lapak dapat diterapkan dengan efektif. Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan kualitatif dengan fokus pada penelitian literatur dan analisis data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan sistem sewa lapak memiliki potensi besar untuk meningkatkan akses pasar bagi usaha kecil dan menengah (UMKM) di Kota Madiun. UMKM dapat memanfaatkan sistem ini untuk meningkatkan daya saing mereka dengan manajemen yang baik. Ini juga dapat membantu pertumbuhan ekonomi lokal dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pengembangan sistem sewa lapak ini di Kota Madiun membutuhkan dukungan dari pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya.

**Kata Kunci:** usaha kecil dan menengah (UMKM), akses pasar, sistem sewa lapak, pertumbuhan ekonomi, Kota Madiun.

---

### **Abstract**

*Micro, Small, and Medium Enterprises (MSMEs) in Madiun City, which is the economic center of East Java, play an important role in the local economy. However, the desire for small and medium enterprises (MSMEs) in this city is still a challenge. To overcome this problem, the development of a stall rental system is a solution that needs to be explored. This research aims to spread the possibilities and benefits of implementing a stall rental system for small and medium enterprises (MSMEs) in Madiun City. The main focus is increasing market access, improving conditions for small and medium enterprises (MSMEs), and encouraging local economic growth. The focus of this research is what is the current condition of MSMEs in Madiun City? What potential does the stall rental system have to increase market access and growth of MSMEs? and how the stall rental system can be implemented effectively. This research was conducted using a qualitative approach with a focus on literature research and data analysis. The research results show that the implementation of the stall rental system has great potential to increase market access for small and medium enterprises (MSMEs) in Madiun City. MSMEs can take advantage of this system to increase their competitiveness with good management. This can also help local economic growth and community welfare. Therefore, the development of this stall rental system in Madiun City requires support from the government and other stakeholders.*

**Keywords:** *small and medium enterprises (MSMEs), market access, stall rental system, economic growth, Madiun City.*

## **I. Pendahuluan**

Indonesia memiliki populasi UMKM yang besar dan beragam. Sektor kecil dan menengah (UMKM) memainkan peran penting dalam ekonomi Indonesia karena memberikan peluang kerja, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan mendistribusikan pendapatan secara lebih merata. Kota-Kota di Indonesia, termasuk Kota Madiun, telah berusaha untuk menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan UMKM di tengah perkembangan ekonomi nasional.

Kota Madiun adalah salah satu wilayah yang berada di Jawa Timur yang kaya akan hasil alam dan kreativitas masyarakatnya. Banyak hal yang dapat diolah dan dikembangkan mulai dari makanan dan minuman, konveksi dan fashion, serta produk-produk lainnya. Masyarakat memanfaatkannya dengan mengolah berbagai bahan untuk menjadi sesuatu yang bernilai jual. Oleh karena itu, perlu pemberian izin serta dukungan dari pemerintah untuk dapat memajukan pengelolaan UMKM. Lapak UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) yaitu suatu program berbasis ekonomi lokal yang tersebar di berbagai kelurahan di Kota Madiun. Dengan adanya lapak UMKM yang memiliki tujuan untuk memulihkan ekonomi akibat kejadian Covid-19. Selain itu juga lapak UMKM merupakan suatu wujud pemerataan pembangunan yang ada di kelurahan Kota Madiun.

UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) adalah salah satu langkah yang penting untuk mendorong perkembangan ekonomi lokal dan memberikan peluang kepada warga untuk berwirausaha. Sistem ini dapat menjadi sarana yang efektif dalam memfasilitasi pemberian izin dan pengelolaan lapak usaha kecil di kelurahan tersebut. Selain itu, dengan adanya sistem ini dapat diatur standar operasional yang jelas untuk memastikan keamanan, ketertiban, dan kesejahteraan bagi para pedagang dan masyarakat sekitar. Hal ini juga dapat membantu dalam memperkuat sektor ekonomi mikro dan kecil di Kota Madiun, yang pada gilirannya dapat berkontribusi pada pertumbuhan dan kesejahteraan komunitas setempat.

Sistem sewa lapak UMKM adalah sebuah konsep yang memungkinkan pelaku UMKM untuk menyewa lapak atau tempat usaha dengan biaya terjangkau. Lapak-lapak ini biasanya berada di lokasi-lokasi strategis seperti pasar tradisional, pusat perbelanjaan, atau area publik lainnya. Sistem ini memberikan peluang kepada pelaku UMKM untuk menjalankan usaha mereka tanpa harus memiliki atau membangun tempat usaha sendiri, yang seringkali memerlukan investasi modal yang besar.

Dalam makalah ini kami akan mengulas lebih lanjut tentang bagaimana kondisi UMKM di Kota Madiun saat ini? Apa potensi yang dimiliki oleh sistem sewa lapak untuk meningkatkan akses pasar dan pertumbuhan UMKM? serta bagaimana sistem sewa lapak dapat diterapkan dengan efektif. Kami akan mengeksplorasi aspek-aspek seperti lokasi lapak, biaya sewa, dukungan pemerintah, serta tantangan yang mungkin dihadapi oleh pelaku UMKM dalam mengakses lapak dan menjalankan usaha mereka. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang sistem ini, diharapkan akan mendorong pertumbuhan dan perkembangan yang berkelanjutan bagi UMKM di Kota Madiun serta mendukung pencapaian tujuan pembangunan ekonomi dan sosial yang lebih luas.

## **II. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk mengumpulkan data dengan tujuan mendeskripsikan, membuktikan, mengembangkan, dan menemukan pengetahuan serta teori guna memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah dalam kehidupan manusia. Sugiyono (2012).

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Metode kualitatif dipilih karena sesuai dan relevan dengan topik penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kasus. Metode studi kasus merupakan suatu metode pengumpulan dan pemeriksaan informasi mengenai suatu kasus. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh melalui website instansi terkait. Teknik ini dipilih karena dapat memberikan hasil pencarian yang jujur karena berasal dari sumber yang

dapat dipercaya. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif.

### **III. Pembahasan**

#### **1. Sistem Sewa Lapak UMKM Kelurahan Di Kota Madiun**

UMKM adalah singkatan dari Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. Usaha mikro adalah usaha produktif dan usaha yang dimiliki oleh perseorangan dan/atau badan usaha perseorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro. Usaha kecil adalah suatu usaha ekonomi produktif, mandiri, yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan hukum yang tidak dimiliki, dikuasai, atau dijalankan baik langsung maupun tidak langsung oleh suatu perusahaan yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang dari perusahaan perusahaan menengah atau besar yang memenuhi persyaratan kriteria usaha kecil. Usaha menengah adalah suatu usaha ekonomi produktif dan mandiri atau berdiri sendiri yang dijalankan oleh orang perseorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau afiliasi dari suatu perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau menjadi bagian langsung atau tidak langsung dari suatu perusahaan kecil. Perusahaan Besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan. (Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM), 2008:1)[2] Berikut adalah kriteria dari UMKM;

1. Usaha Mikro : ( Aset ) Maks. 50 Juta, (Omset) Maks. 300 Juta.
2. Usaha Kecil: (Aset) > 50 Juta - 500 Juta, (Omset) > 300 Juta - 2,5 Miliar.
3. Usaha Menengah : (Aset) > 500 Juta - 10 Miliar, (Omset) > 2,5 Miliar - 50 Miliar

Pada dasarnya UMKM mengacu pada usaha yang dilakukan oleh perorangan, kelompok, usaha kecil atau rumah tangga. Indonesia sebagai negara berkembang memandang UMKM sebagai tumpuan utama sektor perekonomian rakyat, hal ini untuk mendorong kemandirian pembangunan masyarakat khususnya dibidang perekonomian. Perkembangan UMKM di Indonesia terus meningkat kualitasnya, hal ini disebabkan oleh kuatnya dukungan pemerintah dalam proses pengembangan pelaku usaha UMKM, yang sangat penting untuk memprediksi kondisi perekonomian ke depan serta menjaga dan memperkuat struktur perekonomian nasional. (Rosyda, 2021). Dalam pengembangan UMKM, pemerintah daerah berperan dalam memberikan penyuluhan dan pelatihan untuk meningkatkan potensinya. Untuk mempermudah pengembangan usaha pemerintah menyediakan sarana prasarana seperti perlengkapan serta lokasi penjualan yang tepat. Hal tersebut akan menjadi salah satu cara menciptakan UMKM sukses. Dalam dunia usaha, pemberdayaan adalah upaya memberikan peluang dan/atau menciptakan kondisi yang menguntungkan kelompok miskin

agar dapat memperoleh modal, teknologi, informasi, jaminan pemasaran, dan lain-lain. Di Indonesia, UMKM saat ini dianggap sebagai salah satu cara berbisnis yang paling efektif untuk mengatasi situasi perekonomian saat ini. UMKM menjadi salah satu penggerak utama Perekonomian Indonesia, jika UMKM terganggu maka perekonomian Indonesia juga akan terganggu. Selain menjadi sektor usaha yang berperan paling besar dalam memberikan kontribusi pembangunan nasional, UMKM juga berperan penting dalam menciptakan lapangan kerja bagi pekerja rumah tangga. Banyaknya pengangguran yang kita alami saat ini disebabkan oleh banyaknya pekerja yang tidak bekerja seimbang dengan sedikit kesempatan kerja. Dengan demikian, UMKM akan sangat membantu dalam upaya mitigasi ekonomi (Ussis, 2015).

Pemerintah Kota Madiun juga aktif melaksanakan program *booth* sebagai salah satu wujudnya mengembangkan UMKM skala besar untuk memperkuat perekonomian sektor UMKM. Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Madiun mencatat, sektor pengolahan makanan dan minuman UMKM memberikan kontribusi sebesar 14,3% terhadap besaran produk domestik regional bruto (PDRB) pada tahun 2021 yang mencapai Rp 14,7 triliun. Keberadaan UMKM di setiap kecamatan di Kota Madiun semakin hari semakin meningkat. Tak hanya membenahi infrastruktur tiap lapak UMKM, pemerintah setempat juga terus meningkatkan kualitas setiap pedagang kecil yang ada di lapak UMKM tersebut. Pemerintah Kota setempat juga terus melaksanakan program pemberdayaan UMKM, salah satunya adalah dengan melalui pelatihan wirausaha. Pelatihan tersebut bertujuan untuk meningkatkan kualitas dan karakteristik pedagang sehingga dapat mengembangkan usaha yang dijalankannya. Selain itu, Pemerintah Kota Madiun juga menyarankan kepada para pelaku usaha kecil untuk mengenakan seragam, menjaga penampilan bersih, serta memiliki produk yang berkualitas dan makanan atau minuman yang enak agar penjualan di gerai UMKM dapat terus berjalan.

Guna meningkatkan pendapatan masyarakat khususnya di bidang UMKM, Pemerintah Kota Madiun terus memfasilitasinya dengan membangun beberapa Kios yang nantinya dapat dipergunakan oleh masyarakat. Dimana kios-kios tersebut nantinya akan dapat dimanfaatkan oleh Masyarakat pelaku UMKM dengan sistem "Sewa". Di Madiun, harga sewa aset pemerintah daerah didasarkan pada Perda Retribusi. Berdasarkan peraturan tersebut, harga sewa ruko UMKM di kota Madiun hanya Rp 6.500 per meternya. Namun ternyata banyak juga penyewa nakal yang menyewakan lapaknya kepada orang lain dengan harga lebih mahal. Ini sebenarnya tidak diperbolehkan. Oleh karena itu, Pemerintah menegaskan untuk kedepannya akan mengambil langkah mengganti tarif sewa dengan menggunakan harga appraisal. Dengan begini tim penilai akan menghitung harga sewa aset tersebut. Hingga saat ini, ada tiga lokasi aset yang menggunakan harga appraisal. Yakni, aset

di Taman Hijau Demangan (THD), Jalan Bogowonto, dan juga aset di Jalan S Parman.

#### **IV. Simpulan dan Saran**

##### **Simpulan**

UMKM adalah singkatan dari Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. Pada dasarnya UMKM mengacu pada usaha yang dilakukan oleh perorangan, kelompok, usaha kecil atau rumah tangga. Dalam pengembangan UMKM, pemerintah daerah berperan dalam memberikan penyuluhan dan pelatihan untuk meningkatkan potensinya. Untuk mempermudah pengembangan usaha pemerintah menyediakan sarana prasarana seperti perlengkapan serta lokasi penjualan yang tepat. Dalam dunia usaha, pemberdayaan adalah upaya memberikan peluang dan/atau menciptakan kondisi yang menguntungkan kelompok miskin agar dapat memperoleh modal, teknologi, informasi, jaminan pemasaran, dan lain-lain. Di Indonesia, UMKM saat ini dianggap sebagai salah satu cara berbisnis yang paling efektif untuk mengatasi situasi perekonomian saat ini. UMKM menjadi salah satu penggerak utama Perekonomian Indonesia, jika UMKM terganggu maka perekonomian Indonesia juga akan terganggu. Selain menjadi sektor usaha yang berperan paling besar dalam memberikan kontribusi pembangunan nasional, UMKM juga berperan penting dalam menciptakan lapangan kerja bagi pekerja rumah tangga. Dengan demikian, UMKM akan sangat membantu dalam upaya mitigasi ekonomi (Ussis, 2015).

Pemerintah Kota Madiun juga aktif melaksanakan program booth sebagai salah satu wujudnya mengembangkan UMKM skala besar untuk memperkuat perekonomian sektor UMKM. Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Madiun mencatat, sektor pengolahan makanan dan minuman UMKM memberikan kontribusi sebesar 14,3% terhadap besaran produk domestik regional bruto (PDRB) pada tahun 2021 yang mencapai Rp14,7 triliun. Guna meningkatkan pendapatan masyarakat khususnya di bidang UMKM, Pemerintah Kota Madiun memfasilitasinya dengan membangun beberapa Kios yang nantinya dapat dipergunakan oleh masyarakat. Dimana kios-kios tersebut nantinya akan dapat dimanfaatkan oleh Masyarakat pelaku UMKM dengan sistem "Sewa". Sistem tarif sewa ruko milik Pemerintah Kota Madiun bakal dialihkan dengan penghitungan harga appraisal.

##### **Saran**

Untuk meningkatkan sistem sewa lapak UMKM di Kota Madiun, berikut beberapa saran yang dapat diberikan. Yang pertama mengenai Transparansi dan Pemberitahuan hal ini bertujuan untuk memastikan tarif sewa dan peraturan sewa lapak UMKM ditampilkan secara jelas dan mudah diakses untuk semua pihak yang berkepentingan, sehingga tidak ada masalah atau ketidakpahaman di antara penyewa. Yang kedua

mengenai Penegakan Hukum yang Ketat, Pemerintah daerah harus menerapkan penegakan hukum yang ketat terhadap penyewa nakal yang menyewakan lokasi dengan harga lebih mahal. Untuk melindungi kepentingan pelaku UMKM yang sah, sanksi yang jelas dan tegas harus diterapkan. Yang ketiga mengenai Harga Sewa yang Adil hal ini bertujuan untuk menerapkan harga sewa yang dihitung melalui sistem appraisal agar memberikan harga yang wajar dan adil berdasarkan lokasi dan ukuran toko. Hal ini akan membantu memastikan bahwa usaha kecil dan menengah (UMKM) menerima nilai yang sesuai dengan lapak yang mereka sewa. Yang keempat adalah melakukan program pemberdayaan UMKM dengan memberikan pelatihan, bimbingan, dan akses ke sumber daya yang diperlukan. Ini akan membantu pengusaha UMKM untuk mengembangkan bisnis mereka dengan lebih baik. Yang terakhir adalah melakukan pemantauan dan evaluasi program sewa lapak UMKM secara berkala. Ini memungkinkan pemerintah untuk menilai seberapa efektif program, mengevaluasi efeknya, dan membuat perubahan jika diperlukan.

#### **V. Ucapan Terima Kasih**

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kami sampaikan kepada semua pihak yang terlibat dalam penelitian ini, kepada Prodi Hukum Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun dan para Dosen Hukum dalam pendampingan penulisan penelitian ini.

### Daftar Pustaka

- Wibowo, Daffa' Pambudi. 2021. *Pemberdayaan Pelaku UMKM Di Kelurahan Winongo Oleh Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Koperasi Dan Usaha Mikro Kota Madiun Provinsi Jawa Timur*. Ringkasan Laporan Akhir.
- Desi Dwi Prastiwi , Agus Wiyaka , Harianto. 2023. *Pengembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Dalam Program Lapak Kelurahan Kejuron*. Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial; ISSN: 2580-1198
- Said, A. M. F. 1951. 2015). *Strategi Pemberdayaan UMKM Pada Dinas Koperindag Kabupaten Maros. (Studi Kasus Pada Sektor Perdagangan)*. 1-79.
- Nisfu Mahdayani, Haeruddin, Ummul Hairah. 2017. *Sistem Informasi Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (UMKM) Kota Bontang Berbasis Website*. Prosiding Seminar Nasional Ilmu Komputer dan Teknologi Informasi. Vol. 2, No. 2, September 2017.
- Dimas Arys Prasetyo. 2022. *Penguatan UMKM Melalui Inovasi Lapak UMKM Sebagai Upaya Pemulihan Ekonomi Di Masa Pandemi*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis. Vol. 10 No. 2 Mei 2022.
- Setyowati, Maharani Anggraini (2023). *Pelaksanaan Program Pembangunan Lapak Untuk Menjamin Kesejahteraan UMKM Di Kota Madiun*. Undergraduate (S1) Thesis, IAIN PONOROGO.
- Siti Almira Erian. 2020. *Analisis Sistem Penetapan Harga Sewa Kios Milik Pemerintah Di Pasar Lambaro Dalam Prespektif Akad Ijarah Bil Manfa'ah*. Skripsi, UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY DARUSSALAM-BANDA ACEH
- Nur Jamal Shaid, Muhammad Idris. 2023. *Pengertian UMKM, Kriteria, Ciri dan contohnya*.  
<https://money.kompas.com/read/2022/01/19/051518426/pengertian-umkm-kriteria-ciri-dan-contohnya?page=all>.
- Achmad Saichu. 2022. *Sistem Sewa Ruko Milik Pemkot Madiun Diubah, Simak Ini Penjelannya*.  
<https://www.koranmemo.com/daerah/pr-1924863465/sistem-sewa-ruko-milik-pemkot-madiun-diubah-simak-ini-penjelannya>.
- Louis Rika Stevani. 2022. *Sektor UMKM sumbang 14,3 persen PDRB Kota Madiun tahun 2021*,  
<https://jatim.antaraneews.com/berita/634129/sektor-umkm-sumbang-143-persen-pdrb-kota-madiun-tahun-2021>.
- Rosyda. 2021. *Pengertian UMKM: Kriteria, Aturan, Peran dan Contoh*.  
<https://www.gamedia.com/literasi/umkm/>.
- Dhevit. 2022. *Beri Pelatihan Wirausaha Bagi Para Pedagang Lapak UMKM, Wali Kota: Jangan Mudah Putus Asa*.  
<https://dishub.madiunkota.go.id/beri-pelatihan-wirausaha-bagi-para-pedagang-lapak-umkm-wali-kota-jangan-mudah-putus-asa/#>.

Abdul Jalil. 2022. *Waduh, Ruko Milik Pemkot Madiun Banyak Disewakan Secara Ilegal oleh Makelar.* <https://jatim.solopos.com/waduh-ruko-milik-pemkot-madiun-banyak-disewakan-secara-ilegal-oleh-makelar-1429382>.