

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Ruko adalah salah satu jenis bangunan yang mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai tempat hunian dan sebagai tempat usaha. Ruko kebanyakan dibangun bersama ruko-ruko lainnya dan mempunyai bentuk atau desain yang sama. Ruko mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia, karena dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan tempat untuk melakukan usaha. Tetapi, saat ini sudah banyak ruko yang tidak ditempati sebagai tempat tinggal, melainkan hanya digunakan sebagai tempat usaha saja. Hal ini selaras dengan kebutuhan masyarakat akan sarana untuk melakukan transaksi jual beli didalam sistem perekonomian yang kian berkembang. Bangunan ruko umumnya dibangun bersebelahan dengan ruko lainnya. Hal ini bertujuan untuk membangun sebuah kompleks tertentu yang akan memudahkan masyarakat untuk melaksanakan seluruh aktivitas bisnisnya disatu tempat (Manullang, 2018:2)

Dengan perkembangan usaha di suatu daerah maka dibutuhkan sangat banyak ruko-ruko sampai dibagian ruko yang baru dan seperti cepat laku, saksi tidak niat untuk menyewa ruko sebagai tempat usaha. Dalam melakukan sewa-menyewa terlebih dahulu penyewa melihat kondisi objek atau bangunan yang akan disewa. Apabila ruko untuk usaha perlu dipertimbangkan mengenai lokasi dan fasilitas yang disediakan oleh pemilik. Apabila ruko penyewa/ sudah cocok maka perlu diberikan uang muka/DP yang ditanda tangani kedua belah pihak untuk tanda jadi . Setelah itu kedua belah pihak

membuat kesepakatan mengenai harga dan syarat-syarat lainnya. Dalam penetapan harga sewa sebuah Ruko, dipengaruhi berbagai faktor dalam menetapkan harga seperti kondisi serta luas bangunan, faktor permintaan, faktor penawaran dan fasilitas. Indikator penting para penyewa dalam membuka usaha adalah lokasi yang strategis, karena dengan mudahnya akses yang dilalui akan menjadikan tempat tersebut ramai pengunjung dan hal ini membantu penyewa dalam memajukan usahanya. Begitu juga dengan kelayakan suatu bangunan yang disewa akan mempengaruhi kenyamanan dan keamanan yang akan ditempati oleh penyewa. Lokasi strategis dan fasilitas yang layak ditempati menjadi faktor tingginya permintaan dan hal ini akan mempengaruhi harga sewa menjadi lebih tinggi.

Menurut (Kotler & Armstrong, 2012) mendefinisikan harga adalah sejumlah uang yang ditagihkan atas suatu produk dan jasa atau jumlah dari nilai yang ditukarkan para pelanggan untuk memperoleh manfaat dari memiliki atau menggunakan suatu produk atau jasa. Harga adalah unsur penting dalam sebuah perusahaan dimana dengan adanya harga maka perusahaan akan mendapatkan *income* untuk keberlangsungan usaha. Selain itu, harga juga merupakan alat yang nantinya dijadikan proses pertukaran terhadap suatu barang atau jasa oleh konsumen.

Pada pemanfaatan ruko sebagai tempat usaha dinilai dapat meningkatkan pendapatan para pelaku usaha, karena biasanya ruko dibangun di lokasi strategis dan dijadikan rujukan bagi masyarakat sekitar untuk mencari barang atau jasa yang dibutuhkan. Posisinya yang strategis, didukung pula dengan bentuk bangunan yang mendukung kegiatan usaha, membuat pengunjung tertarik untuk datang belanja. Hal

tersebut membuat kepemilikan ruko biasanya dipegang oleh pelaku usaha atau individu bermodal besar.

Sejumlah tertentu dari pemilik ruko tersebut memanfaatkan ruko yang dimilikinya untuk kegiatan usaha miliknya sendiri. Namun, banyak pula pemilik ruko yang menjadikan ruko sebagai investasi, bukan sebagai tempat usaha pribadi. Untuk memperoleh manfaat atau keuntungan yang lebih besar pemilik ruko pada umumnya menawarkan kepada pihak lain untuk menggunakan ruko yang dimilikinya dalam bentuk sewa. Kondisi tersebut banyak dimanfaatkan oleh para pelaku usaha bermodal lebih kecil, tidak memiliki cukup modal untuk membeli ruko, untuk menggunakan ruko sebagai tempat usaha mereka dengan cara membayar biaya sewa kepada pemilik ruko. Dengan demikian, timbul kegiatan sewa– menyewa diantara kedua pihak, yaitu pihak penyewa rumah toko dan pihak yang menyewakan rumah toko.

Selain itu kondisi bangunan yang kurang bagus dan terdapat kerusakan mempengaruhi harga sewa menjadi lebih rendah dari pada kondisi ruko yang bagus dan layak. Kerusakan tersebut akan ditanggung oleh pemilik ruko, namun jika pihak penyewa ingin menambahkan sesuatu pada saat perbaikan maka biayanya ditanggung oleh penyewa tersebut atau sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak. Sedangkan jika kerusakan disebabkan oleh kelalaian penyewa pada saat ditempati, maka pihak penyewa yang mengganti kerusakannya. Kondisi bangunan dilihat juga dari ukuran dan jumlah tingkat ruko tersebut, semakin luas dan tinggi ukuran ruko maka semakin tinggi harga sewa ruko tersebut.

Dalam kehidupan bisnis, (Kotler & Armstrong, 2012) mengemukakan, tingkat harga adalah rate yaitu angka yang menunjukkan nilai, harga, kecepatan perkembangan, dan produksi berdasarkan satuan ukur tertentu, biaya premi, asuransi ataupun beban biaya. Tinggi rendahnya tingkat harga selalu menjadi perhatian utama para konsumen saat mereka mencari suatu produk. Sehingga harga yang ditawarkan menjadi bahan pertimbangan khusus, sebelum mereka memutuskan untuk membeli barang maupun menggunakan suatu jasa.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepakati. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya mempunyai hak menerima manfaat dari ruko yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. tetapi masih banyak sekali para pihak sewa-menyewa yang ternyata masih belum menyadari dan mengerti akan hak dan kewajiban sehingga kewajiban yang telah diperjanjikan tidak di penuhi.

Pada awalnya juga calon penyewa menghubungi pihak pemilik ruko untuk menanyakan kejelasan ruko yang disewakannya tersebut dengan melihat kondisi ruko secara langsung. Calon penyewa merasa tertarik terhadap ruko tersebut, tercapailah kesepakatan harga sewa antara kedua pihak dengan harga yang diberikan oleh pemilik Ruko yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- per tahunnya. Pihak penyewa dan pemilik sewa telah membuat kesepakatan harga serta jangka waktu penyewaan. Namun pihak penyewa ingin melakukan pelunasan sewa, pemilik sewa mengatakan bahwa harga sewa naik menjadi Rp. 25.000.000,- pertahunnya. Hal ini tidak jarang membuat

perdebatan antara penyewa dan pemilik sewa. Namun pemilik sewa menyangkal dan menyatakan bahwa perjanjian belum dibuat secara tulis, sehingga ia memiliki hak untuk menaikkan dan menurunkan harga sewa.

Biasanya perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan oleh pihak pemilik dan penyewa dianggap sudah deal. Karena pelaksanaan pembayaran sewa yang ditetapkan oleh pemilik harus secara tunai. Berdasarkan wawancara dengan pihak penyewa alasan calon penyewa tidak melunasi segera uang sewa tersebut antara lain disebabkan pihak penyewa tidak membawa uang secara langsung, pihak penyewa menunggu ruko tersebut selesai direnovasi baru dilunasi semua uang sewanya. Tetapi karena perjanjian secara lisan, menyebabkan kurangnya bukti yang kuat untuk menuntut pihak pemilik yang melakukan spekulasi harga atau melakukan perubahan harga secara sepihak serta harga yang dinaikkan juga tinggi sebesar 5 juta per tahunnya.

Adapun permasalahan lainnya terjadi ketika pihak penyewa yang ingin melanjutkan sewanya kembali, memberikan informasi kepada pihak pemilik bahwa ia ingin menyewa kembali ruko tersebut. Berdasarkan pengakuan dari pemilik ruko harga sewa masih tetap seperti tahun lalu. Pihak penyewa sudah memberikan uang panjar ruko sebagai tanda jadi ingin melanjutkan penyewaan. Namun belum melakukan pelunasan karena masa sewa belum berakhir. Setelah masa sewa berakhir pihak penyewa mendatangi pemilik ruko untuk dibuat perjanjian sewa-menyewa kembali. Namun tanpa adanya perundingan dari penyewa, pemilik mengatakan harga sewa tersebut naik, dikarenakan kenaikan permintaan. Penyebab utama kenaikan tersebut ialah persaingan usaha di lingkungan tersebut. Dikarenakan usaha yang dirintis oleh

penyewa itu sangat maju, kemudian ada pihak menginginkan ruko tersebut untuk disewakan kepadanya dengan harga tinggi melebihi harga yang disewakan kepada pihak pertama. Lalu pemilik ruko ini merasa tertarik dengan tawaran tersebut dan menaikkan harga sewa rukonya. Terjadi perdebatan antara penyewa dan pemilik ruko tersebut dikarenakan ia sudah membayar dan perjanjian sudah disepakati sebelumnya. Namun tidak ada bukti tertulis mengenai harga sewa awal yang telah disepakati yang menyebabkan kurangnya kepastian. Penyewa yang sudah merasa cocok tinggal di ruko tersebut memilih untuk membayarnya sesuai yang ditentukan oleh pihak pemilik sewa.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul penelitian “PENGARUH LOKASI DAN FASILITAS TERHADAP KENAIKAN HARGA DI RUKO CIBITUNG BEKASI”

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut.

1. Apakah Lokasi berpengaruh terhadap kenaikan harga di Ruko Cibitung Bekasi?
2. Apakah Fasilitas berpengaruh terhadap kenaikan harga di Ruko Cibitung Bekasi?
3. Apakah Lokasi dan Fasilitas berpengaruh secara simultan terhadap kenaikan harga di Ruko Cibitung?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan diatas, dapat diketahui bahwa tujuan penelitian ini adalah:

1. untuk mengetahui pengaruh lokasi terhadap kenaikan harga di Ruko Cibitung Bekasi;
2. untuk mengetahui pengaruh fasilitas terhadap kenaikan harga di Ruko Cibitung Bekasi;
3. untuk mengetahui pengaruh lokasi dan fasilitas terhadap kenaikan kenaikan harga di Ruko Cibitung Bekasi.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan mampu memberi manfaat.

a. Secara Teoritis

Hasil penelitian dapat memberikan wawasan mengenai konsep kenaikan harga yang sesuai dengan pandangan ekonomi, serta dapat digunakan sebagai tambahan referensi untuk penelitian dimasa yang akan mendatang.

b. Secara Praktis

Penelitian yang diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti dan menambah informasi sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan sebagai masukan riset untuk bagian mengelola masalah sekaligus untuk mencari jalan keluarnya dalam menjalankan ruko guna untuk menjaga kenaikan ruko di Cibitung Bekasi.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan mendeskripsikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TELAH PUSTAKA

Berisi tentang teori-teori yang digunakan dalam penelitian, menjelaskan tentang hasil penelitian sebelumnya, membuat kerangka teoritis dan pengembangan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini peneliti akan mengemukakan tentang metode penelitian yang digunakan, seperti teknik pengumpulan data, populasi dan sampel penelitian, hingga teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil-hasil dari tahapan penelitian, mulai dari deskripsi sampel, statistic deksriptif, pengujian atas hipotesis, pembahasan hasil dan interpretasi hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada bab terakhir penelitian ini, peneliti membahas mengenai kesimpulan dan seluruh hasil dari penelitian yang dilakukan serta saran yang diharapkan dapat bermanfaat dari peneliti kepada pihak yang terkait.