

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Food Court Sukabirus adalah sebuah *Food Court* yang berlokasi di Jalan Sukabirus yang bisa terbilang masih baru dan menjadi daya tarik mahasiswa untuk tempat kumpul bersama teman. Kursi dan meja yang digunakan berbahan dasar meubel kayu dan memiliki bentuk yang geometris dan suasana yang nyaman untuk tempat berdiskusi dan menjadikan *Food Court* yang nyaman dan menarik. *Food Court* Sukabirus dibangun dengan 24 *tenant* yang masing – masing mempunyai menu dan khas masing- masing, Foodcourt Sukabirus menetapkan peraturan bahwasanya setiap *tenant* wajib membayar uang keamanan dan uang kebersihan.



Gambar 1.1 Suasana di *Food Court* Sukabirus

Sumber : Dokumentasi Pribadi Penulis (2018)

Tenant yang berada di dalam *Foodcourt* Sukabirus ini menawarkan menu yang bermacam – macam mulai dari menu makanan Ayam Goreng, Ayam Pop, Sop Ayam,

Tongseng Ayam, Nasi Kari, Lontong Medan, Lupis, Makroni Varian Rasa, *Fish Fillet* dan sebagainya. Foodcourt Sukabirus juga menawarkan menu minuman yang bermacam-macam mulai dari menu Kopi, Teh, *Thaitea*, Kopi Sanger, Kopi Susu dan Sebagainya.



Gambar 1.2 *Tenant yang berjualan di Food Court Sukabirus*

Sumber : Dokumentasi Pribadi Penulis (2018)

1.2 Latar Belakang Penelitian

Seiring berjalannya zaman, banyak berbagai macam bisnis yang mulai berkembang di Indonesia, salah satunya adalah bisnis makanan (*culinary*). Berbisnis makanan / kuliner boleh dibilang salah satu jenis usaha yang tidak akan pernah “mati” karena akan selalu dicari oleh banyak orang untuk memenuhi kebutuhan tubuh mereka. Mengingat masyarakat Indonesia merupakan masyarakat yang sangat terkenal konsumtif dalam hal makanan dibanding negara-negara lain. Bisnis kuliner ini banyak ditemukan di berbagai tempat, antara lain di tepi jalan (PKL, Warung Makan) dan restoran – restoran yang biasa disebut *food court*. (Richard Burton Simatupang, diakses pada tanggal 14 Maret 2019)

Food Court merupakan sebuah tempat makan yang terdiri dari *counter-counter* makanan yang menawarkan aneka menu yang bervariasi. *Food Court* adalah area makan yang terbuka dan bersifat informal. Area ini biasanya terdapat di mall-mall atau pusat perbelanjaan, perkantoran modern, universitas, atau sekolah-sekolah yang modern. *Food Court* memungkinkan setiap orang untuk dapat mencoba berbagai jenis kuliner nusantara maupun asing tanpa harus mengunjungi seluruh daerah Indonesia karena foodcourt terdiri dari berbagai stand makanan berbeda. Pemilik gedung biasanya mempekerjakan beberapa orang yang bertugas untuk mengelola dan menjalankan *food court* di gedung miliknya. Untuk mengelolanya, pemilik gedung juga bisa memberikan penawaran kepada sebuah perusahaan pengelolaan properti yang berpengalaman dalam mengelola *Food Court*. Konsumen utama makanan dan minuman *foodcourt* adalah masyarakat yang memiliki banyak aktivitas di luar rumah, yang membutuhkan sesuatu yang praktis dan serba cepat, tidak terkecuali mahasiswa. Mahasiswa menggunakan makanan di *Food Court* tidak hanya untuk kebutuhan konsumsi tubuh setiap hari, tapi juga sebagai kebutuhan sosial/pencitraan sosial. (<http://www.teropongbisnis.com/> diakses pada tanggal 27 Januari 2019).

Food Court menjadi disukai sebabnya kuliner yang tersedia lebih lengkap dari tempat makan lain karena biasanya di huni oleh banyak penjual. Disini konsumen bebas memilih sesuai dengan selera yang diinginkannya sehingga lebih menyenangkan. (infopeluangusaha.org diakses pada tanggal 6 Februari 2019)

Menikmati makanan siap saji kini bukan lagi sekadar untuk memenuhi kebutuhan primer tapi sebagai bagian gaya hidup, di mana food court menjadi tempat berkumpul yang amat diminati. Gaya hidup ini sesuai dengan karakter orang Indonesia yang suka berkumpul. Food court telah menjadi identitas tersendiri bagi kalangan tertentu, baik remaja maupun orang tua. (Pratama Putra, Rendra Ardi 2017)

Demikian juga dalam dunia pendidikan salah satu faktor yang cukup berpengaruh bagi kenyamanan mahasiswa adalah dengan adanya kantin atau food court. Tidak hanya makanan yang beraneka ragam dengan harga yang murah tetapi kenyamanan tempat, pencahayaan, kebersihan merupakan faktor yang dilihat dari mahasiswa. (Sukandi, Pipin 2015)

Food court Sukabirus merupakan salah satu *food court* yang ada di lingkungan kampus Universitas Telkom. Keberadaan *food court* Sukabirus di tahun 2018, pada saat awal berdiri diisi 7 *tenant* di lantai 1 dan 3 *tenant* di lantai 2 dan posisi terakhir pada saat penulis melakukan survei pada bulan maret diisi 8 *tenant* di lantai 1 dan 9 *tenant* di lantai 2. Perkembangan konsumen yang berkunjung ke *food court* Sukabirus mengalami peningkatan. Menurut hasil survei yang dilakukan oleh penulis, para konsumen yang berkunjung meningkat pada saat jam makan siang, jam makan malam, di hari kerja dan di hari sabtu dan minggu malam. Menurut para *tenant*, Perkembangan konsumen yang berkunjung ke *food court* Sukabirus selama 8 bulan mengalami peningkatan konsumen di malam hari karena mahasiswa memanfaatkannya sebagai tempat nongkrong dan tugas kerja kelompok. (Hasil Survei Penulis 2018)

Penulis mewawancarai *tenant* tentang “alasan tidak membuka usaha di kantin/dalam kampus”. Hasilnya, ternyata para *tenant* tidak membuka usaha di kantin/dalam kampus alasannya karena masalah pajak sewanya yang ditawarkan dan setiap *tenant* harus mempunyai satu kategori antara menjual makanan/minuman dan tidak boleh sejenis. (Hasil Survei Penulis 2018)

Itu juga menguat alasan mengapa para *tenant* memilih *food court* Sukabirus sebagai lahan bisnis kuliner, karena tempatnya strategis dan terjangkau untuk berjualan, banyak mahasiswa yang lewat dan berkunjung, lebih efektif dan efisien, fasilitas yang ditawarkan sangat memadai untuk *tenant*, tarif sewa cukup ekonomis dan pajak sewa ditanggung oleh pihak pemilik *food court* Sukabirus. (Hasil Survei Penulis 2018)

Penulis memilih *Food Court* Sukabirus sebagai tempat penelitian, karena *Food Court* Sukabirus difungsikan sebagai *Food Court* dekat Telkom University dan banyak dilalui oleh mahasiswa yang menyediakan beberapa *Tenant* yang menjual beberapa menu makanan dan minuman yang beraneka ragam serta menciptakan suasana yang nyaman. *Food Court* ini juga banyak dilalui oleh mahasiswa Universitas Telkom.

Keputusan menyewa adalah pemilihan dari dua atau lebih alternatif pilihan keputusan menyewa, artinya bahwa seseorang dapat membuat keputusan, haruslah tersedia alternatif pilihan lain. (Leon G. Schiffman dan Leslie Lazar Kanuk 2004:16)

Menurut *Tenant*, keputusan mereka untuk menyewa di *food court* Sukabirus dari segi factor lokasi, pelayanan yang diberikan oleh pihak pengelola, usaha makanan/minuman yang *tenant* jual dan pendapatan. Namun, ada beberapa keluhan diantaranya :

- a. Prosedur yang rumit antara *tenant* dan pihak pengelola
- b. Situasi ekonomi *tenant* sebelum menyewa tempat

Sehingga masalah tersebut membuat penulis memilih variabel Y, yaitu keputusan sewa pada *Food Court* Sukabirus.

Pada *food court* Sukabirus, lokasi dan harga merupakan jawaban yang diberikan konsumen. Keputusan pemilihan lokasi merupakan keputusan dimana perusahaan yang akan didirikan. Pada umumnya pemilihan dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang penting bagi berlangsungnya perusahaan atau organisasi tersebut. (Ariani D, Wahyu 2008:243-245).

Menurut *Tenant*, lokasi yang diberikan oleh *Food Court* Sukabirus sangat strategis, pas di jalan raya. Namun, ada beberapa keluhan diantaranya :

- a. Banyak pesaing yang menjual makanan yang hampir sejenis
- b. Masalah kebersihan
- c. Masalah keamanan
- d. tidak ada parkir khusus mobil

Sehingga masalah tersebut membuat penulis memilih pengaruh lokasi terhadap keputusan sewa pada *Food Court* Sukabirus.

Anwar (2015:3) Menyimpulkan harga sebuah produk atau jasa merupakan faktor penentu dalam permintaan pasar. Harga merupakan hal yang sangat penting yang

diperhatikan oleh konsumen dalam membeli produk atau jasa. Jika konsumen merasa cocok dengan harga yang ditawarkan, maka mereka akan cenderung melakukan pembelian ulang untuk produk yang sama. Dalam teori ekonomi disebutkan bahwa harga suatu barang atau jasa yang pasarnya kompetitif, maka tinggi rendahnya harga ditentukan oleh permintaan dan penawaran pasar.

Menurut *Tenant*, harga sewa yang diberikan oleh *Food Court* Sukabirus cukup ekonomis dan pajak sewa ditanggung oleh pihak *food court*. Namun, ada beberapa keluhan diantaranya :

- a. Harga agak mahal, karena pendapatan kurang
- b. Harga agak mahal untuk *Fresh Graduate* yang ingin buka usaha kuliner
- c. Masalah uang kebersihan

Sehingga masalah tersebut membuat penulis memilih pengaruh harga terhadap keputusan sewa pada *Food Court* Sukabirus.

Kotler (2012:173) mengatakan ada 4 faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen, yaitu faktor kebudayaan, sosial, pribadi, dan psikologi.

Tujuan Penetapan Harga Menurut Adrian Payne yang dikutip oleh Lupiyoadi (2013:138) adalah sebagai berikut.

1. Bertahan, tujuan penentuan harga perusahaan yang dilakukan untuk bertahan demi kelangsungan hidup perusahaan.
2. Memaksimalkan laba, memaksimalkan laba dalam periode tertentu.
3. Prestise yaitu untuk memposisikan jasa perusahaan sebagai jasa eksklusif.
4. *Return On Investment* (ROI), tujuan penentuan harga didasarkan atas pencapaian tingkat pengembalian investasi yang diinginkan.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pertimbangan penentuan harga jasa antara lain: elastisitas permintaan, struktur biaya, persaingan, penentuan posisi dari jasa yang ditawarkan, sasaran yang ingin dicapai perusahaan, daur hidup jasa, sumber daya yang dipergunakan dan kondisi ekonomi. (Lupiyoadi 2013:138)

Adapun penelitian terdahulu dengan variabel X1, X2 dan Y yang sama, yaitu penelitian dari Firman Bertutu dengan judul penelitian Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap Keputusan Pedagang Menyewa Kios (Studi Kasus Perusahaan Daerah Pusat Pasar Sidikalang). Hasil penelitiannya adalah bahwa tingkat harga dan lokasi yang dipilih

berpengaruh signifikan baik secara parsial (sendiri) maupun simultan (bersama-sama) terhadap keputusan pedagang menyewa kios, sesuai dengan hasil uji F dari ke 2 variabel independent yaitu variabel lokasi dan harga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan menyewa kios di PD Pusat Pasar Sidikalang.

Berdasarkan fenomena di atas, Maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap Keputusan Sewa di *Food Court* Sukabirus**”.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah Tanggapan *Tenant*/Penyewa Kios tentang lokasi di *Food Court* Sukabirus?
2. Apakah Tanggapan *Tenant*/Penyewa Kios tentang harga di *Food Court* Sukabirus?
3. Apakah Tanggapan *Tenant*/Penyewa Kios tentang Keputusan Sewa di *Food Court* Sukabirus?
4. Apakah ada pengaruh antara lokasi terhadap keputusan sewa?
5. Apakah ada pengaruh antara harga terhadap keputusan sewa?
6. Apakah ada pengaruh lokasi dan harga secara bersama-sama terhadap keputusan sewa?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Untuk mengetahui tanggapan *Tenant*/Penyewa Kios tentang lokasi di *Food Court* Sukabirus.
2. Untuk mengetahui tanggapan *Tenant*/Penyewa Kios tentang harga di *Food Court* Sukabirus.
3. Untuk mengetahui tanggapan *Tenant*/Penyewa Kios tentang keputusan sewa di *Food Court* Sukabirus.
4. Untuk menganalisis pengaruh lokasi terhadap keputusan sewa.
5. Untuk menganalisis pengaruh harga terhadap keputusan sewa.

6. Untuk menganalisis pengaruh lokasi dan harga secara bersama-sama terhadap keputusan sewa.

1.5 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan, diantaranya:

1. Aspek Teoritis

- a. Melalui penelitian ini, penulis mengaplikasikan pengalaman dan pengetahuan berdasarkan ilmu dan teori yang sudah diperoleh selama perkuliahan dan selama penelitian, sehingga bisa menambah wawasan.
- b. Melalui penelitian ini, penulis berharap agar para *tenant* menjadi lebih berkembang besar dalam mengelola lahan usaha karena adanya pembelajaran mengenai pemasaran.
- c. Penelitian ini bermanfaat untuk dijadikan sebagai bahan bacaan untuk menambah pengetahuan dan bahan penyusunan penelitian serupa dan lebih mendalam.

2. Aspek Praktis

- a. Melalui penelitian ini, penulis mengharapkan para *tenant* dapat menentukan harga dan lokasi sesuai dengan kebutuhan *tenant*.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan dasar untuk membangun minat para *tenant* untuk membuka usahanya di *food court* lingkungan sekitar kampus.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini berjudul “Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap Keputusan Sewa di *Food Court* Sukabirus”. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang Gambaran Umum Objek Penelitian, Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang Tinjauan Pustaka, Kerangka Pemikiran, Hipotesis Penelitian, dan Ruang Lingkup Penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang Jenis Penelitian, Variabel Operasional, Tahapan Penelitian, Populasi dan Sampel, Pengumpulan Data, Uji Validitas dan Realibilitas, Teknik Analisis Data dan Pengujian Hipotesis.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan secara sistematis sesuai dengan identifikasi masalah serta tujuan penelitian. Dalam bab ini berisi karakteristik responden, uji analisis faktor, dan pembahasan yang disusun secara detail.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan disusun berdasarkan hasil dari pembahasan. Sedangkan saran-saran dalam penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu saran praktis dan saran teoritis.