

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Di era yang modern ini, pertumbuhan sebuah kota seiring dengan pertumbuhan banyak penduduknya dari berbagai macam daerah/kota yang melakukan perpindahan tempat tinggal baik itu dalam waktu yang lama atau dalam waktu singkat. Salah satu kebutuhan yang diperlukan para pendatang adalah tempat tinggal atau rumah. Banyak orang-orang yang ingin menjadi pengusaha kos dengan membuka usaha kos-kosan sesuai yang dibutuhkan oleh penyewa kamar. Agar memudahkan pengusaha kos untuk mengetahui berapa banyak pendapatan yang diterima atau pengeluaran setiap satu periode maka dibuatkan pencatatan laporan keuangannya. Standar Akuntansi Keuangan untuk Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) adalah ketetapan yang dihasilkan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan diterbitkan pada 17 Juli 2009 yang dimulai berlaku secara efektif sejak 1 Januari 2011. Standar tersebut dibuat untuk pelaku Usaha Kecil Menengah (UKM) yang ingin menggunakan prinsip-prinsip laporan keuangan untuk menyediakan informasi tentang posisi keuangan, kinerja keuangan, laporan arus kas dan sebagainya. Dengan demikian, baik setiap usaha kecil, menengah maupun besar harus membuat pembukuan terkait dengan pendapatannya sehingga diketahui seberapa besar pendapatan yang diperoleh dan seberapa banyak

keuntungan atau kerugian yang kita dapatkan selama satu periode tertentu.

Menurut PSAK No. 23 paragraf 6, pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama satu periode bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Menurut Sukirno (2006) pendapatan adalah pendapatan yang diperoleh dari usaha jasa yang dibangun dengan modal sendiri atau modal diperoleh dari pinjaman yang penghasilannya dari disewakan. Pendapatan juga dapat diartikan sebagai semua hasil yang didapatkan setelah bekerja, sedangkan pendapatan pribadi diartikan sebagai semua jenis pendapatan, termasuk pendapatan yang diperoleh tanpa memberikan suatu kegiatan apapun, yang diterima oleh penduduk suatu Negara.

Saksono (2015) mengemukakan bahwa salah satu faktor yang bisa mempengaruhi pendapatan yaitu modal. Modal usaha yang relatif besar jumlahnya akan memungkinkan suatu unit penjualan dengan banyak jenis produk. Dengan cara tersebut, pendapatan yang akan didapatnya juga semakin besar. Beberapa modal yang dibutuhkan dalam menjalankan bisnis, antara lain tekad, pengalaman, keberanian, pengetahuan serta modal uang. Namun kebanyakan orang terhambat memulai usaha karena mereka sulit untuk mendapatkan modal uang (Purwanti, 2012).

Selain modal usaha, ada juga faktor lain yaitu lokasi tempat dibangun usaha tersebut. Pemilihan lokasi juga sangat penting dan sangat

menentukan keberhasilan suatu usaha. Lokasi yang strategis merupakan salah satu faktor penting dan sangat menentukan keberhasilan suatu usaha. Lokasi usaha juga sangat mempengaruhi pendapatan usaha jika lokasinya strategis dan banyak dibutuhkan konsumen. Lokasi yang sangat strategis akan memberikan keuntungan bagi bisnis tetapi juga dapat merugikan. Menurut Tarigan (2005) bahwa teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (*spatial order*) kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam kegiatan lain baik ekonomi maupun sosial.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi pendapatan adalah memiliki kondisi/tempat lingkungan. Karena apabila pelanggan tersebut berada di lingkungan yang baik maka akan menimbulkan rasa nyaman dalam menyewa kamar kos, sehingga akan mempengaruhi pendapatan usaha.

Selain itu, faktor lain yang bisa mempengaruhi pendapatan yaitu promosi. Promosi merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan suatu program pemasaran. Tujuan utama dari promosi adalah menginformasikan, mempengaruhi dan membujuk serta menginginkan pelanggan sasaran tentang perusahaan dan bauran pemasarannya. Unsur-unsur promosi yaitu: penjualan pribadi, periklanan atau publisitas, promosi penjualan, hubungan langsung dan pemasaran langsung (Tjiptono, 2008: 22).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Saksono (2015) dalam jurnalnya yang berjudul "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Pengusaha Penginapan Di Kawasan Wisata Kepulauan Karimunjawa". Menggunakan variabel bebas Modal Usaha, Lokasi Usaha, Kondisi Tempat Usaha, sedangkan variabel terikat adalah Pendapatan Pengusaha Penginapan. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa variabel Modal Usaha, Lokasi Usaha, berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan Pengusaha Penginapan Di Kawasan Wisata Kepulauan Karimunjawa sedangkan kondisi tempat usaha tidak berpengaruh positif signifikan terhadap Pendapatan Pengusaha Penginapan Di Kawasan Wisata Kepulauan Karimunjawa. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mawardati (2015) berjudul "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Usaha Tani Pinang Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Utara". Penelitian tersebut menggunakan variabel bebas Modal Usaha, produksi, dan harga jual sedangkan variabel terikat adalah Pendapatan Usaha Tani Pinang Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Utara. Hasil analisis menunjukkan bahwa faktor modal usaha tidak berpengaruh positif terhadap pendapatan Usaha Tani Pinang Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Utara sedangkan produksi dan harga jual berpengaruh signifikan terhadap pendapatan Usaha Tani Pinang Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Utara.

Provinsi Gorontalo adalah salah satu tempat yang banyak dikunjungi oleh orang-orang yang ingin melanjutkan studinya. Oleh karena itu,

penduduk di Kota Gorontalo banyak dipenuhi oleh masyarakat dari luar provinsi ataupun kota. Salah satu pendapatan yang menguntungkan di Kota Gorontalo adalah usaha kos-kosan. Kebutuhan akan tempat kos selalu bertambah setiap tahunnya. Hal ini disebabkan pangsa pasar bisnis kos-kosan yaitu mahasiswa dan karyawan selalu bertambah. Hal inilah yang menyebabkan usaha kos selalu ramai. Pendapatan pengusaha kos bersifat rutin dan jangka panjang karena tiap bulannya pemilik kos-kosan menerima pendapatan dari hasil sewa kos. Jangka waktu sewa kos juga cukup lama, bisa mencapai beberapa tahun. Hal ini disebabkan karena sebagian besar penyewa kos adalah mahasiswa yang merantau dari kota lain. Pendapatan pengusaha kos lebih menguntungkan jika membangun usaha kos di dekat kampus atau pusat perkantoran karena kedua tempat tersebut merupakan lokasi yang sangat dibutuhkan oleh para penyewa kos.

Kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kos tidak hanya mencakup dari sisi fisik bangunan, melainkan meliputi segala kelengkapan, fasilitas pendukungnya baik yang ada dari dalam ataupun dari luar misalnya bila dilihat dukungan fasilitas yang ada sebagai contoh keamanan lingkungan, saluran air limbah, saluran air, sarana jalan, jaringan listrik dan sebagainya (Haryono, 2013).

Berdasarkan observasi yang peneliti lakukan, keadaan kos yang ada di Kota Gorontalo masih banyak kekurangan, yaitu banyak para

pengusaha kos yang memiliki kos yang lokasinya berbeda-beda. Misalnya para pengusaha yang memiliki kos letaknya strategis dan adapula para pengusaha kos yang memiliki kos kurang strategis yang letaknya jauh dari keramaian atau jauh dari perguruan tinggi dan kantor-kantor serta pertokoan. Tidak hanya lokasi saja yang jadi masalah, kondisi tempat kos ini juga masih ada kekurangannya misalnya dibagian belakang kos atau dapur masih kotor atau baunya pun masih kurang sedap. Kondisi tempat usaha merupakan hal yang sangat penting untuk dipertimbangkan dalam suatu usaha. Kondisi tempat yang nyaman dan bersih akan berpengaruh terhadap minat penyewa untuk datang menyewa kos, karena penyewa akan merasa nyaman dengan tempat itu sehingga akan menguntungkan para pengusaha kos.

Penelitian ini mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh Saksono (2015) yang berjudul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pendapatan Pengusaha Penginapan Di Kawasan Wisata kepulauan Karimunjawa. Adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Saksono (2015) terletak pada variabel independen yaitu modal usaha, lokasi usaha dan kondisi tempat usaha dan variabel dependennya yaitu pendapatan. Namun pada penelitian ini peneliti menambahkan promosi sebagai variabel independen alasannya Karena ada beberapa kos yang ada di Kota Gorontalo menggunakan promosi secara manual atau informasinya dari orang ke orang sedangkan sekarang ini yang kita ketahui bahwa teknologi sudah semakin canggih

sehingganya dapat dimanfaatkan misalnya sebagai tempat untuk menjalankan bisnis dan lain sebagainya. sedangkan perbedaannya adalah pada lokasi penelitiannya dan periode penelitian yang digunakan. Pada penelitian Saksono (2015) berlokasi di Kawasan Wisata kepulauan Karimunjawa sedangkan pada penelitian ini obyek penelitian yang digunakan adalah pengusaha kos-kosan di Kota Gorontalo. Adapun periode penelitian yang dilakukan Saksono 2015 sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2018.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Pengusaha Kos (Studi Pada Pengusaha Kos Di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh antara modal usaha terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo?
2. Apakah terdapat pengaruh lokasi usaha terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo?

3. Apakah terdapat pengaruh kondisi tempat usaha terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo?
4. Apakah terdapat pengaruh promosi terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo?
5. Apakah terdapat pengaruh modal usaha, lokasi usaha, kondisi tempat usaha dan promosi terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh modal usaha terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo
2. Untuk mengetahui pengaruh lokasi usaha terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo
3. Untuk mengetahui pengaruh kondisi tempat usaha terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo

4. Untuk mengetahui pengaruh promosi terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo
5. Untuk mengetahui pengaruh modal usaha, lokasi usaha, kondisi tempat usaha dan promosi terhadap pendapatan pengusaha kos di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat sebagai pengembangan ilmu pengetahuan di bidang akuntansi khususnya akuntansi publik. Selain itu diharapkan pula dapat menjadi referensi untuk penelitian sejenis di masa yang akan datang.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menjadi masukan dan informasi kepada pihak yang berkepentingan untuk pemanfaatan usaha kos-kosan Di Kelurahan Heledulaa Utara Kecamatan Kota Tengah Kota Gorontalo.